

Technická univerzita v Liberci
Hospodářská fakulta

Studijní program: 6208 – Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

Srovnání metod oceňování nemovitostí

Comparison of the Methods of Real Property Evaluation

DP – PE – KEK – 2008 16

LUCIE VLČKOVÁ

Vedoucí práce: Ing. Aleš Kocourek, Ph.D., katedra ekonomie

Konzultant: Ing. Martina Kočárková, I.Znalecká, a.s.

Počet stran: 83

Počet příloh: 20

Datum odevzdání: 9. května 2008

PROHLÁŠENÍ

Byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji – li diplomovou práci nebo poskytnu – li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

Datum: 9.května 2008

Lucie Vlčková

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu diplomové práce Ing. Aleši Kocourkovi, Ph.D. z katedry ekonomie za odborný dohled a podnětné připomínky a konzultantovi Ing. Martině Kočárkové, odborné asistentce znaleckého ústavu 1.Znalecká a.s., za ochotu, vstřícnost a poskytnuté informace.

V Liberci dne: 9. května 2008

Lucie Vlčková

RESUMÉ

Cílem diplomové práce je porovnat, resp. zhodnotit účinnost tří nejpoužívanějších metod oceňování nemovitostí, kterými jsou oceňování dle cenového předpisu, porovnávací metoda oceňování nemovitostí a metoda výnosová. První část práce obsahuje popis a vysvětlení jednotlivých metod oceňování nemovitostí po stránce teoretické. V další části práce je určena cena vybraného pozemku všemi třemi metodami oceňování nemovitostí. Aplikací těchto metod jsou demonstrovány rozdíly výsledných cen daného pozemku závislé na konkrétní metodě oceňování. Cena pozemku zjištěná metodou oceňování podle cenového předpisu nejméně odpovídá cenám obdobných pozemků, které jsou na trhu nabízeny k prodeji. Vyhodnocení a závěry práce zahrnují vysvětlení často tak markantního rozdílu mezi cenou zjištěnou dle cenového předpisu a cenou určenou metodami, které jsou založené na tržních principech, a dále zahrnují možné uplatnění metody oceňování nemovitostí podle cenového předpisu.

The goal of this thesis is to compare and evaluate three most common methods of measuring the appreciation of real estate. The first method includes the appreciation based on price regulations, the second method is the comparison method and the last method is the profitably method. The first part of this thesis will give a theory – based description and evaluation of the three methods of appreciation, and the second part will show how the property price is determined as a result of using these three methods. The applications of these methods demonstrates the results of the different prices of a given property. The price of the property realized by a the appreciation based on price regulations worst of all comes up to the quoted prices of the property in the market. Summary and conclusions of this thesis take in the explication the major difference from between the price based on price regulations and the price given by method based on the market principles, further summary and coclusions take in the probably use the appreciation based on price regulations.

KLÍČOVÁ SLOVA

Cena obvyklá

Nemovitost

Ocenění

Oceňování nemovitostí dle cenového předpisu

Porovnávací metoda oceňování

Přepočítací koeficient

Výnosová metoda oceňování

Znalecký posudek

Znalec

OBSAH

1	ÚVOD	11
2	POPIS JEDNOTLIVÝCH METOD OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	13
2.1	OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU	13
2.2	POROVNÁVACÍ METODA OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	18
2.2.1	DEFINICE	18
2.2.2	PODKLADY PRO CENOVÉ POROVNÁVÁNÍ.....	20
2.2.2.1	<i>Tržní ceny nemovitostí</i>	<i>20</i>
2.2.2.2	<i>Realitní inzerce</i>	<i>21</i>
2.2.2.3	<i>Cenové mapy pozemků</i>	<i>21</i>
2.2.3	POROVNÁNÍ NEMOVITOSTI JAKO CELKU	22
2.2.4	POROVNÁNÍ NA ZÁKLADĚ JEDNOTKOVÉ CENY	24
2.2.4.1	<i>Princip metody standardní jednotkové tržní ceny (STJC)</i>	<i>24</i>
2.2.4.2	<i>Obecný postup porovnání metodou STJC</i>	<i>25</i>
2.2.4.3	<i>Systém přepočítaných indexů</i>	<i>26</i>
2.2.4.4	<i>Kriteria porovnávání</i>	<i>26</i>
2.2.4.5	<i>Postup při ocenění porovnávací metodou STJC</i>	<i>29</i>
2.3	VÝNOSOVÁ METODA OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	33
2.3.1	NÁZVOSLOVÍ	33
2.3.2	VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY	34
2.3.2.1	<i>Obecně</i>	<i>34</i>
2.3.2.2	<i>Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty</i>	<i>35</i>
2.3.3	VÝNOSY PRO VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY.....	38
2.3.4	NÁKLADY NA DOSAŽENÍ VÝNOSŮ Z NÁJEMNÉHO	38
2.3.4.1	<i>Daň z nemovitostí</i>	<i>38</i>
2.3.4.2	<i>Pojištění stavby</i>	<i>39</i>
2.3.4.3	<i>Opravy a údržba</i>	<i>39</i>
2.3.4.4	<i>Rezervy</i>	<i>39</i>
2.3.4.5	<i>Správa nemovitosti</i>	<i>39</i>
2.3.4.6	<i>Amortizace</i>	<i>40</i>

2.3.5	ODPOČET NÁKLADŮ NA UVEDENÍ DO PRONAJÍMATELNÉHO STAVU	40
3	PŘÍPADOVÁ STUDIE	42
3.1	PODKLADY PRO OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ.....	42
3.2	OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTI	43
3.3	ZNALECKÝ POSUDEK	43
3.3.1	ÚVODNÍ STRANA	44
3.3.2	OBSAH.....	44
3.3.3	NÁLEZ	44
3.3.3.1	<i>Bližší údaje o nemovitosti</i>	45
3.3.3.2	<i>Podklady pro vypracování posudku</i>	45
3.3.3.3	<i>Předmět ocenění</i>	46
3.3.3.4	<i>Použité metody.....</i>	47
3.3.6	POSUDEK A OCENĚNÍ	49
3.3.6.1	<i>Vyhlášková metoda</i>	49
3.3.6.2	<i>Porovnávací metoda</i>	50
3.3.6.3	<i>Výnosová metoda.....</i>	59
3.3.7	SHRNUTÍ.....	71
3.3.8	IDENTIFIKACE A AUTORIZACE ZHOTOVITELE	72
3.3.9	PŘÍLOHY POSUDKU	72
4	NÁVRH OPATŘENÍ PRO ZEFEKTIVNĚNÍ OCEŇOVÁNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU	73
5	ZÁVĚR.....	79

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

a.s.	.....	akciová společnost
apod.	.....	a podobně
atd.	.....	a tak dále
č.	.....	číslo
č.p.	.....	číslo popisné
ev.	.....	eventuálně
Ing.	.....	inženýr/inženýrka
Kč	.....	korun českých
koef.	.....	koeficient
k.ú.	.....	katastrální území
kV	.....	kilovolt
LV	.....	list vlastnictví
mj.	.....	mimo jiné
nám.	.....	náměstí
NP	.....	nadzemní podlaží
ozn.	.....	označuje
OP	.....	obestavěný prostor
p.č.	.....	parcelní číslo
PP	.....	podzemní podlaží
pozn.	.....	poznámka
resp.	.....	respektive
Sb.	.....	Sbírky
tj.	.....	to jest
tzn.	.....	to znamená

1 ÚVOD

Zjištění ceny majetku vždy bývalo a stále je důležitou součástí tržní ekonomiky. Ocenit majetek lze několika způsoby, jak laickými, relevantními fakty nepodloženými odhady, třeba na základě vlastní specifické obliby daného majetku, tak odbornými, založenými na pokročilých metodách a principech.

Nelze ovšem nebrat v úvahu základní vliv působící ve volném prostředí na cenu majetku, jímž vlivem je působení nabídky a poptávky na trhu. Prodávající je schopen vykalkulovat své náklady na prodej majetku, které by logicky měly tvořit spodní hranici ceny majetku. Horní hranice bude zřejmě dána vztahem k ekonomickému přínosu, který bude koupě majetku mít pro kupujícího. Rozmezí těchto hodnot pak bude tvořit hranice, v nichž bude probíhat dohoda o ceně. Majetek by tedy měl mít cenu jen tehdy, existuje-li poptávka; jestliže se na určitý majetek nenajde kupující, pak v podstatě nemá hodnotu (cenu).

Dalším důležitým vlivem, který stojí za zmínku, je množství nabízeného majetku na trhu. Vezmeme-li to ad absurdum, je – li majetku nabízeno nekonečně velké množství, jeho cena bude nulová, je-li však majetek vzácný, jeho cena významně poroste.

V diplomové práci bych se chtěla zabývat právě odbornými metodami oceňování majetku (konkrétně se zaměřím na nemovitosti). Cílem diplomové práce bude poukázat na leckdy i značné rozdíly ve výsledném ocenění majetku, použije-li znalec různé metody oceňování majetku.

První kapitola práce se věnuje základnímu popisu vybraných metod oceňování nemovitostí po teoretické stránce. Bude se jednat o metodu ocenění podle cenového předpisu, dále ocenění porovnávací metodou a nakonec ocenění výnosovou metodou. Nezbytnou částí práce bude i názvosloví, bez něhož by bylo jen velmi obtížné se orientovat v jednotlivých metodách oceňování nemovitostí.

V další části práce se pozornost zaměří na konkrétní případ z praxe. V případové studii bude oceněna vybraná nemovitost výše zmíněnými třemi metodami oceňování nemovitostí, aby bylo možno demonstrovat ten fakt, že oceňování jednotlivými metodami ve většině případů může vést k rozdílným konečným cenám oceňované nemovitosti.

V závěrečné kapitole diplomové práce se budu snažit najít efektivnější řešení oceňování nemovitostí, které by nevedlo k tak markantním rozdílům ve výsledných odhadech cen nemovitosti.

Doufám, že by má práce mohla být do budoucna přínosem či alespoň podnětem k zamyšlení našim zákonodárcům, jelikož ve většině případů je cena nemovitosti zjištěná dle cenového předpisu pouze cenou „papírovou“, zcela neodpovídající skutečnému stavu cen na trhu.

2 POPIS JEDNOTLIVÝCH METOD OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Cílem této kapitoly je objasnit tři základní metody oceňování nemovitostí, kterými jsou ocenění podle cenových předpisů, ocenění porovnávací metodou a ocenění výnosovou metodou. Tyto metody spolu v podstatě souvisejí. Nelze jednu metodu, jakožto indikátor odhadu tržní hodnoty nemovitosti, vytrhnout z celkového širšího kontextu oceňování nemovitosti, ale naopak je třeba hledat vzájemné vazby mezi dalšími indikátory hodnoty v rámci celého oceňovacího procesu. Na všechny tři metody lze nahlížet z jednoho hlediska, kterým je čas. Tržní hodnotu nemovitosti je možné brát z pohledu nákladů, které musely být v minulosti vynaloženy na vznik a samotnou existenci nemovitosti, dále z pohledu současného hodnocení nemovitosti porovnáním s právě realizovanými cenami na trhu a ve finále z pohledu budoucího prospěchu z nemovitosti, tj. očekávaného výnosu, který majiteli nemovitosti přinese do budoucna. Hodnota nemovitosti je však pro případného kupujícího či prodávajícího vyjadřována hodnotou v současnosti aktuální, je tedy nutné jak náklady vynaložené v minulosti, tak i budoucí výnosy z nemovitosti převést do přítomnosti, tedy hodnotit je současnými měřítky tak, aby byly porovnatelné a prakticky využitelné.

2.1 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Vyžaduje-li to objednatel nebo je-li to zapotřebí k dalšímu zpracování posudku, provede se ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č.3/2008 Sb. v aktuálním znění.

Přitom se vyžaduje, aby posudek obsahoval nejméně následující:

- na titulní straně uvést číslo znaleckého posudku resp. ocenění (odhadu) a identifikaci:

- oceňované nemovitosti (okres, obec, část obce, katastrální území, list vlastnictví, číslo popisné nebo evidenční, ulice a číslo orientační); výslovně je třeba uvést, zda se oceňuje jen stavba (stavby), nebo jen pozemek (pozemky), nebo stavba (stavby) s pozemkem (pozemky),
- objednatele posudku včetně adresy, čísla a data objednávky, u podnikatelů
- fyzických osob a u právnických osob IČ, ev. DIČ
- znalec - adresa, telefon, fax, obor znaleckého ev. živnostenského oprávnění, ev. IČ,

DIČ,

- datum místního šetření,
- datum, ke kterému je provedeno ocenění nemovitosti,
- účel, pro který je ocenění nemovitosti vypracován,
- zvláštní požadavky objednatele,
- datum dohotovení znaleckého posudku,

- v nálezů:

- přehled vlastníků nemovitosti podle výpisu z KN,
- přehled všech podkladů, jež byly pro ocenění k dispozici (viz výše), včetně uvedení

účastníků místního šetření (detailněji viz v příkladech),

- ve znaleckém posudku:

- umístění oceňovaného areálu a jeho popis u každé budovy:

- základní popis: umístění stavby v oceňovaném areálu, na parcele č.... , počet nadzemních a podzemních podlaží, zda jde o dům řadový, koncový, rohový, volně stojící, tvar půdorysu, materiál svislých nosných konstrukcí, tvar střechy,

- zjištění charakteru (obytný - rodinný nebo bytový dům, provozní - administrativní ap., garáž pro osobní automobily, rekreační chata - chalupa - domek, zahrádkářská chata, vedlejší stavba),

- souhlas či nesouhlas s dokumentací, uvedení případných rozdílů, způsob užívání a využití k datu ocenění
- zda je k datu ocenění pronajata, v kladném případě z kolika procent,
- výpočty výměr přehledně seřazené po jednotlivých podlažích (i u obestavěného prostoru) včetně souhrnných tabulek; řazení rozměrů ve výpočtech za sebou v pořadí délka x šířka x výška = ... dle příkladů:

1. NP:

část a) -vyšší

zastavěná plocha	$10,20 \times 8,50 =$	$86,70 \text{ m}^2$
konstrukční výška		4,50 m
obestavěný prostor	$86,70 \times 4,50 =$	$390,15 \text{ m}^3$

část b) – nižší, přistavěná

zastavěná plocha	$6,40 \times 3,80 =$	$24,32 \text{ m}^2$
konstrukční výška		3,45 m
obestavěný prostor	$24,32 \times 3,45 =$	$83,90 \text{ m}^3$

- obdobně u budov a hal přehledné výpočty průměrné zastavěné plochy podlaží a průměrné výšky podlaží,
- u výpočtu obestavěného prostoru povinně schematické náčrtky jednotlivých podlaží a schematické řezy (mohou být i od ruky), ze kterých by bylo možno zkontrolovat správnost výpočtů. Členění

výpočtu je podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (spodní stavba, vrchní stavba, zastřešení, dílčí OP) s komentářem,

- u provozních objektů oceňovaných podle § 3 přehledné zdůvodnění, zda se jedná o halu nebo budovu, s příslušnými výpočty,

- u objektů oceňovaných podle §3, 5 až 8 přehledné tabulky s podrobným popisem provedení jednotlivých konstrukcí a vybavení v řazení podle tabulek standardního vybavení, s výpočtem koeficientu K_a ,

- podrobný popis technického stavu jednotlivých konstrukcí, s uvedením, jaký mají vliv na životnost objektu,

- údaje o stáří (včetně pramene, z něhož byl údaj získán), o předpokládané době dalšího trvání (včetně zdůvodnění) a výpočet opotřebení,

- výpočet základní ceny upravené, ceny výchozí a ceny ke dni odhadu,

- u oplocení, studní a venkovních úprav:

- každá stavba odlišného stáří, umístění nebo provedení se ocení samostatně,

- popíše se dostatečně podrobně umístění (nezaměnitelně s jinou stavbou), provedení s podrobným popisem jako výše, technický stav, výměry pro ocenění, stáří, opotřebení,

- u pozemků:

- počet obyvatel obce (s uvedením pramene), přehledný soupis všech oceňovaných pozemků,
 - u každého pozemku popis, kde se nachází, jaké stavby jsou na něm umístěny, druh pozemku podle katastru nemovitostí, porovnání údaje z katastru se skutečným užíváním,
 - uvedení, zda v obci existuje platná cenová mapa; pokud ano, od kdy je platná, a v příloze xerokopie příslušné části cenové mapy s vyznačením oceňovaných pozemků (aby bylo možno ověřit jednotkovou cenu pozemků),
 - není-li cenová mapa a pro nestavební pozemky jednotkové ceny všech v úvahu přicházejících druhů pozemků dle předpisu, k tomu příslušné srážky a přírážky podle příloh předpisu (slovně vypsát zdůvodnění srážek, k tomu procenta), výpočet základní jednotkové ceny po úpravě,
 - přehlednou tabulku výpočtu ceny jednotlivých pozemků se součtem,
- u trvalých porostů:
- celkový slovní popis stavu a umístění porostů v daném areálu,
 - jsou-li porosty ve větším rozsahu na více místech areálu, pak každou takovou lokalitu ocenit odděleně (předzahrádka, zahrada ap.,)
 - odděleně provést též ocenění porostů podle umístění na jednotlivých parcelách,

- u každé skupiny stejného druhu, tvaru, stáří a ošetřování provést samostatně výpočet na jednom řádku tabulky,

- v závěru posudku

- rekapitulaci, datum, vypsané jméno odhadce a podpis. Samostatně se provede rekapitulace staveb na cizích pozemcích.

- přílohy posudku budou tvořit zejména:

- kopie výpisu z katastru nemovitostí,
- kopie katastrální mapy s vyznačením oceňovaných větších staveb a pozemků,
- kopie příslušné části plánu obce (pokud byl vydán) s vyznačením polohy nemovitosti, ev. kopie příslušné části cenové mapy pozemků s vyznačením oceňovaných pozemků, fotodokumentace hlavních staveb (originály nebo kvalitní kopie).

2.2 POROVNÁVACÍ METODA OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

2.2.1 DEFINICE

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věcí,
- koncepce a technických parametrů, materiálu,
- kvality provedení,
- podmínek výroby (kusová, sériová ap.),
- opravitelnosti,
- dostupnosti náhradních dílů,
- u nemovitostí dále jejich velikosti, využitelnosti, stupni údržby, umístění a vlivů okolí.

Platí, že obecná cena CO se zjistí vynásobením časové ceny CČ (reprodukční cena snížená o opotřebení - věcná hodnota) průměrným koeficientem prodejnosti KP podle vztahu:

$$CO = CČ * Kp$$

Koeficient prodejnosti je definován jako průměr z koeficientů prodejnosti Kp, získaných jako poměr mezi skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami věcí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě podle vztahu:

$$KP = \frac{\sum_{i=1}^n Kp_i}{n}$$

Podle publikace *Teorie oceňování nemovitostí*¹⁾ za dostačující (statisticky významný) počet je považováno n = 15 věcí. Zjednodušeně řečeno koeficient prodejnosti vyjadřuje, kolikrát se obdobné věci v daném místě prodávají dražší nebo levněji, než odpovídá jejich časové ceně.

¹⁾ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 6. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004, s. 293. ISBN 80-7204-332-3

Tato zdánlivě jednoduchá srovnávací metoda má u nemovitostí několik více či méně podstatných úskalí. Za prvé bude zřejmě problémem zjistit skutečné ceny prodejní. O těchto by mohly podat informace realitní kanceláře, což ovšem vzhledem k jejich profesní etice zřejmě není oficiálně možné.

Dalším, ryze odborným úskalím, bude reprezentativnost daného porovnání. Nemovitostí se v daném místě neprodává zdaleka tolik, jako například automobilů. Navíc automobily jsou věci přemístitelné, takže stejně opotřebené vozy téže značky a typu budou mít v jednom místě stejnou časovou i obecnou cenu. Toto ovšem nelze říci o nemovitostech. Až na stejné typové domky v jedné ulici je prakticky vyloučeno, aby měly stejný koeficient prodejnosti. A i zde bude možná rozdíl, bude-li se jednat o jeden konec ulice blíže k městu, s obyvateli určité skupiny, nebo o konec druhý, dále od města, s obyvateli jiného profesního a sociálního složení. Jinak budou rozdíly v koeficientu prodejnosti ve vztahu k dnešním vyhláskovým cenám podstatné zejména pokud se týká polohy a využitelnosti nemovitosti.

Aby mohl znalec při oceňování nemovitosti vycházet z porovnávání cen, za které jsou nemovitosti prodávány či kupovány na trhu, musí vycházet z relevantních materiálů. Tyto podklady pro cenové porovnávání jsou jmenovány v následující kapitole práce.

2.2.2 PODKLADY PRO CENOVÉ POROVNÁVÁNÍ

2.2.2.1 Tržní ceny nemovitostí

Dosahované ceny nemovitostí jsou důležitým podkladem pro cenové porovnání. Údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitostí jsou však prakticky velmi pracně dostupné, navíc mohou být zatíženy řadou zkreslení. Příkladem může být:

- prodeje mezi příbuznými, kdy bývá skutečná cena podstatně nižší, než by odpovídalo běžnému trhu,

- prodeje mezi spřízněnými právníckými osobami,
- spekulativní prodej pro legalizaci špinavých peněz,
- oficiální koupě od soukromníka za velmi vysokou cenu s tím, že zaměstnanci kupující právnícké osoby se s prodávajícím dělí o zisk.

2.2.2.2 Realitní inzerce

Realitní inzerce, pokud jsme si vědomi jejích specifik, je proto jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obecné ceny nemovitostí.

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Z toho vyplývá důležité kritérium: cena (jednotková cena) odhadované nemovitosti nemůže být vyšší než cena (jednotková cena) stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Obdobně nemůže být vyšší dosažitelné nájemné.

Z inzerce (realitní časopisy, realitní inzerce na internetu apod.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu objektů. V posudku je potom třeba veškeré tyto informace uvést. U každé nemovitosti použité pro srovnání je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná).

2.2.2.3 Cenové mapy pozemků

Cenové mapy pozemků by měly být zpracovávány pouze podle skutečně dosahovaných cen; měly by tedy být velmi dobrým vodítkem ke stanovení ceny pozemků. Týká se to zejména obcí, v nichž je cenová mapa zpracována. S jistým přiblížením je však možno uvažovat rovněž o jejich aplikaci na obdobné pozemky v obdobných lokalitách v obcích podobných. Je však třeba si uvědomit podmínku již výše uvedenou - cena platí vždy pro celek: stavební pozemek plus zahrada resp. ostatní plocha, tvořící se stavebním pozemkem jednotný funkční celek.

2.2.3 POROVNÁNÍ NEMOVITOSTI JAKO CELKU

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány. Rozdíly mezi objekty musí být upraveny; jako příklad postupu může sloužit tabulka č.1. Kritéria zde uvedená nejsou závazná, je možno v případě potřeby použít i další koeficienty.

Tabulka č.1 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku

č.	Lokalita (Brno)	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
oceň. objekt	xxxxxx RD na p.č. NNN	4+1	ne	450	novostavba
1	Maršov	4+1	ne	600	½ řadového dvojdomku, terasa, zahrada
2	Želešice	5+1	ano	300	samostatně stojící, garáž
3	Troubsko	8+1	ano	2500	sauna, bazén, zimní zahrada

č.	Cena požadovaná res. zaplac. Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 garáž	K4 stav a vybavení	K5 jiné (velikost pozemků)	K6 úvaha znalce	I K1* *K6	cena oceň. objektu odvozená ze srovnávacího Kč
1	1 460 000	0,85	1 241 000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,89	0,85	1 460 000
2	2 790 000	0,85	2 371 000	1,00	1,20	1,10	1,00	0,90	0,87	1,03	2 302 427
3	10 000 000	0,85	8 500 000	0,96	1,80	1,10	2,00	1,27	0,98	4,74	1 793 249
Celkem průměr											1 851 892
Minimum											1 460 000
Maximum											2 302 427
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.											1 725 528
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu											
K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší – horší)											
K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší – horší)											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší – horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: k5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
I Index odlišnosti I = (K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovanými uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											
Odhad podle metodiky ČS, a.s.: průměr mínus 15% rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)											

Zdroj: BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí. 6. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-7204-332-3*

Jednotlivé koeficienty vyjadřují, kolikrát (z hlediska vlivu na cenu) je srovnávací objekt lepší než oceňovaný.

Tabulka č. 1 je zpracována pro jednorázové přímé porovnání mezi objekty srovnávacími a objektem oceňovaným. Pokud by bylo třeba zpracovat databázi srovnávacích objektů pro opakované použití k ocenění více objektů daného druhu, pak je možno definovat objekt daného druhu průměrný (standardní) a ze srovnávacích objektů výše uvedeným způsobem vypočítat jeho cenu. Tato cena se potom využije tak, že pro následně oceňovaný objekt se vypočte index odlišnosti porovnáním s výše definovaným

standardním objektem a tímto indexem odlišnosti se násobí cena standardního objektu z databáze (je-li třeba, pak se takto vypočte průměr, minimum i maximum).

2.2.4 POROVNÁNÍ NA ZÁKLADĚ JEDNOTKOVÉ CENY

2.2.4.1 Princip metody standardní jednotkové tržní ceny (STJC)

Postup je obdobný jako výše, ale je podrobnější a vztažený na jednotkovou cenu. Metodika je určena pro případy, kdy jsou objekty méně podobné, zejména co do polohy (jiná obec), velikosti a způsobu užití. Je založena na následující úvaze:

Pro začátek předpokládejme, že existuje a je známa tržní cena za jednotku (obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy ap.) hlavní stavby průměrného provedení a opotřebení; nazvěme ji standardní jednotkovou tržní cenou (ozn. SJTC). SJTC je obdobou základní ceny ZC podle vyhlášky č.3/2008 Sb. při oceňování metodou nákladovou resp. porovnávací.

Z této teoretické ceny vypočteme jednotkovou cenu konkrétního objektu JCO pomocí indexu oceňovaného objektu I_0 , který bude vyjadřovat tržní odlišnosti konkrétního objektu od standardu:

$$JCO = STJC * I_0 \quad (1)$$

Poněvadž však standardní jednotková tržní cena SJTC obdobných objektů není známa, je třeba ji odvodit. U konkrétního prodaného resp. v realitní inzerci nabízeného objektu (s upravenou požadovanou cenou) zjistíme dělením ceny výměrou jeho jednotkovou cenu srovnávacího objektu JCS a za pomoci kritérií index srovnávacího objektu I_s . Z jednotkové ceny JCS analogií s rovnicí (1) vypočteme standardní jednotkovou cenu SJTC_i odvozenou z objektu i:

$$STJCI = \frac{JCS_i}{I_{si}} \quad (2)$$

Využitím více druhů jednotkových cen (všech dostupných u konkrétního objektu) a informací z více realizovaných resp. inzerovaných objektů získává výsledek vyšší informační hodnotu; za použitelnou SJTC pak bereme průměr případně jinou zdůvodněnou hodnotu ze získaného souboru jednotkových cen SJTC.

2.2.4.2 Obecný postup porovnání metodou STJC

Postup je následující:

1. získá se dostatečně velký soubor informací o prodaných resp. inzerovaných nemovitostech stejného druhu, o známé sjednané resp. požadované ceně a známé výměře (srovnávací objekty),
2. u nich jsou dělením výměrami zjištěny jednotkové ceny srovnávacích objektů JCS,
3. tyto jsou pomocí systému indexů jednotlivých srovnávacích objektů I_s přepočteny na tzv. standardní jednotkovou tržní cenu SJTC, zatím zřejmě odlišnou pro jednotlivé srovnávací objekty,
4. statistickým zpracováním je z tohoto souboru získána:
 - standardní jednotková tržní cena průměrná
 - standardní jednotková tržní cena minimální a maximální
 - směrodatná odchylka daného souboru s a její pomocí rozmezí s velmi vysokou pravděpodobností, tj. průměr $\pm s$
5. z této je pomocí stejného systému indexů (index oceňovaného indexu I_0) vypočtena jednotková tržní cena oceňovaného objektu
6. z ní vynásobením výměrou se vypočte cena zjištěná porovnávacím způsobem C_p .

U srovnávacích objektů bývá k dispozici řada údajů, přitom tyto mohou být u jednotlivých nemovitostí různé. Pokud se týká výměr, bývají k dispozici (nebo je možno s určitou přesností dopočítat) například:

1. obestavěný prostor (dále jen OP),
2. zastavěná plocha objektu (z ní pak zastavěná plocha všech podlaží celkem - dále jen ZP),
3. podlahová plocha všech podlaží objektu (dále ozn. PP),
4. hrubá užitková plocha objektu (tj. plocha bez schodišť, výtahových šachet ap. - dále ozn. PUH),
5. čistá užitková plocha objektu (tj. plocha bez schodišť, výtahových šachet, příslušenství ap. - dále ozn. PUČ).

Pro větší objektivitu je třeba využít všechny výměry, jež jsou u daného objektu k dispozici, a jejich pomocí vypočíst jednotlivé jednotkové ceny srovnávacího objektu.

2.2.4.3 Systém přepočítaných indexů

V systému je pro každé kritérium zvolen dílčí koeficient, tyto se mezi sebou násobí; výsledkem je index pro přepočet. Zpravidla je pro průměrnou hodnotu kritéria zvolen dílčí koeficient v hodnotě rovné 1,00; lepší hodnocení kritéria bude hodnoceno koeficientem nad 1,00, horší pak pod 1,00. U běžných nemovitostí by se hodnoty u většiny kritérií měly pohybovat blízko okolo 1,00.

2.2.4.4 Kritéria porovnávání

V tabulce č.2 jsou uvedena jednotlivá kritéria, jež jsou pro porovnání cen nemovitostí důležitá. Některá jsou obecná, některá specifická - vyskytují se jen u některých druhů nemovitostí.

Váha resp. rozpětí jednotlivých použitých kritérií u jednotlivých druhů nemovitostí mohou být také různé, záleží především na správném posouzení znalce.

Znalec pak hodnotí jednotlivá kritéria u srovnávacího resp. oceňovaného objektu a přiděluje jim přiměřeně koeficienty v daném rozmezí; u odůvodněných případů je možno samozřejmě se zdůvodněním jít i mimo dané rozmezí, je však třeba mít na paměti zásady uvedené výše. Obdobně je možno ve specifických případech přidat i další vhodná kritéria.

Tabulka č.2: Kritéria pro porovnávání cen nemovitostí

č.	Kriterium	Komentář (u hodnocení od nejhoršího k nejlepšímu)
A-OBEC		
1	Velikost obce	použije se koeficient v hodnotě rovné polohovému koeficientu Ks podle přílohy č. 13 vyhlášky Č. 540/2002 Sb.
2	Správní funkce	žádné až úplné (obecní úřad, stavební úřad, okresní úřad, soud, policie, finanční úřad, pošta, banka, spořitelna, pojišťovna, katastrální úřad)
3	Poptávka po koupi resp. pronájmu nemovitostí	žádná - malá - vyrovnaná - vyšší - velká poptávka po nemovitostech daného typu
4	Přírodní okolí	bezvýznamné až velmi dobré pro daný typ využití objektu
5	Obchod a služby	žádná až kompletní síť obchodů a služeb
6	Školství	žádné až všechny druhy škol
7	Zdravotnictví	žádné až úplné
8	Kultura, sport	žádné až úplné
9	Hotely ap.	žádné - ubytovny - penziony - hotely obyčejné až
10	Struktura zaměstnanosti	podle dostupnosti, žádné až kompletní
11	Životní prostředí	nevhodné až velmi dobré
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI		
12	Poloha vzhledem k centru obce	samota až centrum
13	Dopravní podmínky	příjezd, dopravní obslužnost - MHD, dráha, autobus: špatné až velmi dobré
14	Orientace ke světovým stranám	od severní postupně k jižní
15	Konfigurace terénu	od sklonu přes 25 o po rovinatý pozemek
16	Převládající zástavba	ve vztahu k hodnocené nemovitosti negativní, neutrální až pozitivní
17	Parkovací možnosti v okolí	žádné (např. vnitřní historické město) - vzdálené - středně vzdálené - blízké - přímo u objektu
18	Obyvatelstvo v sousedství	dle individuálního hodnocení odhadce, vč. posouzení stupně kriminality v daném území
19	Územní plán	vyhlídky pro daný objekt se budou zhoršovat až zlepšovat

20	Inženýrské sítě (Přípojky)	žádné - průměrné - veškeré
C - VLASTNÍ NEMOVITOST		
21	Typ stavby	velmi nevhodný až velmi vhodný, u provozních objektů i možnost variability využití, u obchodních i velikost resp. nadměrnost vzhledem k lokalitě
22	Dostupnost jednotlivých podlaží	špatná (vícepodlažní objekt bez výtahu) až snadná (přízemní objekt nebo dostatečný výtah)
23	Regulace nájemného	okamžitý stav: všechny prostory jsou byty s regulovaným nájemným - část - žádné
24	Výskyt radonu	prokázán, opatření neučiněna - prokázán, opatření učiněna - není ověřeno (1,00)-výskyt vyloučen
25	Další možnosti ohrožení	blízkost VVN, JE, spaloven odpadu, imise, prašné prostředí, hluk z okolí, inundační území, sesuvné svahy ap. výskyt v nejbližším okolí - vzdálený - není (1,00)
26	Příslušenství nemovitosti	např. u RD kůlny, dřevníky ap.: nevhodné až velmi vhodné
27	Možnost dalšího rozšíření	žádná až velmi dobrá
28	Technická hodnota stavby	<p>Odborným odhadem nebo výpočtem podle opotřebení A z nákladové metody; u srovnávacích objektů, pokud není opotřebení známo, se do vzorce dosadí odborný odhad v procentech podle popisu nemovitosti:</p> $k_{28} = (100 - 0,7 \times A / k_{30}) / 100$ <p>kde A je opotřebení v %, k_{30} je dílčí koeficient za pozemky (viz o dva řádky níže) - čím je více pozemků, které se neopotřebovávají, tím je vliv TH stavby nižší</p>
29	Údržba stavby	velmi špatná - špatná - průměrná - lepší - výborná
30	Pozemky k objektu celkem	nejdou (cizí) - do 1,5 x ZP - 2 x ZP - 3 x ZP - 5 x ZP Při větším poměru je třeba přiměřenou cenu dalších pozemků samostatně připočítat.
D - SPECIFICKÁ KRITÉRIA - NÁZOR ODHADCE		
31	Názor odhadce	např. subjektivní názor odhadce, možnost přestavby na výnosnější nemovitost

Zdroj: BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí. 6. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-7204-332-3*

2.2.4.5 Postup při ocenění porovnávací metodou STJC

Data porovnávacích objektů

Je třeba získat informace o dostatečně velkém souboru prodaných resp. inzerovaných nemovitostí stejného druhu o známé sjednané resp. požadované ceně a známé výměře (srovnávací objekty).

Jednotkové ceny porovnávacích objektů

Sjednané ceny se dále použijí, ceny z realitní inzerce se upraví koeficientem, který si musí každý odhadce stanovit pro danou lokalitu, typ nemovitostí, realitní kancelář a druh inzerce na základě inzerovaných a následně sjednaných cen nemovitostí; pokud nemá zatím tuto databázi zřízenou, je možno pro začátek vycházet z koeficientu 0,65.

Tyto ceny se dělí výměrami objektů za OP, ZP, PP, PUH, PUČ (podle toho, které výměry jsou u srovnávacího objektu k dispozici), tím obdržíme jednotkové ceny JC. Jednotkových cen použijeme maximum - tolik, kolik různých druhů výměr je možno u objektu zjistit.

Indexy srovnávacích objektů

Indexy srovnávacích objektů I_s se získají podle hodnocení z obrázku č.1. Každému kritériu je přidělen odpovídající koeficient. Tyto dílčí indexy srovnávacích objektů se posléze vynásobí a tím získáme výsledné indexy srovnávacích objektů I_s . Přitom je třeba dbát výše uvedených zásad. Pokud některý koeficient u daného objektu nepřípadá v úvahu, dosazuje se hodnota 1,00.

Standardní jednotková tržní cena

Výsledné přepočtené jednotkové ceny všech objektů se zpracují tak, že napřed se posoudí odlehle hodnoty, zda nejsou příliš extrémní; v takovém případě by bylo na místě je

ze souboru vyloučit. Ze souborů jednotkových cen podle jednotlivých druhů se stanoví minimum, průměr a maximum; výsledkem jsou minimální, průměrné a maximální standardní jednotkové ceny SJTC.

Výpočet standardních jednotkových cen je uveden v tabulce č.3. Některé hodnoty jsou nahrazeny hvězdičkou; v těchto případech nejsou známy odpovídající výměry srovnávacích objektů.

Tabulka č.3: Příklad zjištění indexu srovnávacího objektu

Cenové porovnání - zjištění indexu srovnávacího objektu - rodinný dům				Objekt č.			1
Foto		Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se k = 1,00					
Obec	xxx	č.	Kritérium	Příp. popis	Rozmezí koef. k		Hodnocení objektu
Adresa	xxx	pol.		kritéria	min.	max.	
Popis objektu		A-OBEC					
Poloha (řadový ..)	řadový koncový	1	Velikost obce - obyvatel:	Brno	0,85	1,25	1,21
Konstrukce	zděná	2	Správní funkce	kraj, město	0,97	1,03	1,03
Počet PP	0,5	3	Poptávka nemovitostí	mírně vyšší	0,90	1,10	1,05
Počet NP	2	4	Přírodní okolí	průměrné	0,94	1,06	1,00
Podkroví	0,6	5	Obchod a služby	mírně nadprůměr	0,94	1,06	1,01
Pozemky celkem m ²	458	6	Školství	veškeré	0,94	1,06	1,06
Zastavěná plocha hlavního objektu m ²	135	7	Zdravotnictví	veškeré	0,94	1,06	1,06
Poměr pozemků	3,39	8	Kultura, sport	veškeré	0,94	1,06	1,06
OP celkem m ³	843,75	9	Hotely apod.	veškeré	0,98	1,02	1,02
ZP podlaží celkem m ²	337,50	10	Struktura zaměstnanosti	velmi dobrá	0,94	1,06	1,06
PP podlaží celkem m ²	270,00	11	Životní prostředí	průměrné	0,94	1,06	1,00
PUH celkem m ²	165,00	B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI					
PUČ celkem m ²	124,50	12	Poloha k centru	lepší	0,94	1,06	1,03
Výtah ano/ne	ne	13	Dopravní podmínky	dobré	0,94	1,06	1,03
Přípojky	voda, kanalizace, elektro, plyn	14	Orientace ke svět. stranám	JZ - Z	0,94	1,06	1,03
Technický stav	dobrý	15	Konfigurace terénu	sklon 3%	0,92	1,05	1,00
Příslušenství	není	16	Převládající zástavba	vhodná	0,94	1,06	1,03
Garáž	není	17	Parkovací možnosti	horší	0,94	1,06	0,97
Stáří roků	0	18	Obyvatelstvo v okolí	průměr	0,94	1,06	1,00
Požadovaná cena Kč	4300000	19	Územní plán	příměř.	0,94	1,06	1,00
Pramen zjištění	inzerce	20	Inženýrské sítě	jsou	0,60	1,05	1,00

Koef. úpravy ceny	0,65	C - VLASTNÍ NEMOVITOST					
Cena po úpravě	2795000	21	Typ stavby	průměrný	0,94	1,06	1,00
Jednotkové ceny JC	srovnávací objekt	22	Dostupnost jednotlivých podlaží	průměrná	0,90	1,05	1,00
- za OP (Kč/m ²)	3313	23	Regulace nájemného	není	0,90	1,10	1,10
- za ZP (Kč/m ²)	8281	24	Výskyt radonu	neprokázán	0,93	1,05	1,00
- za PP (Kč/m ²)	10 352	25	Další možnosti ohrožení	neistou	0,60	1,00	1,00
- za PUH (Kč/m ²)	16939	26	Příslušenství nemovitosti	horší	0,90	1,10	0,95
- za PUČ (Kč/m ²)	22450	27	Možnost dalšího rozšíření	střední	0,98	1,02	1,00
SJTCj	po přepočtení Is	28	Technická hodnota	stáří O roků	0,20	1,00	1,00
- za OP (Kč/m ²)	1 717	29	Údržba stavby	slabší	0,85	1,10	0,92
- za ZP (Kč/m ²)	4292	30	Pozemky k objektu celkem	3,39 x ZP	0,85	1,15	1,08
- za PP (Kč/m ²)	5366	D - SPECIFICKÁ KRITÉRIA - NÁZOR ODHADCE					
- za PUH (Kč/m ²)	8780	31	Názor odhadce		0,90	1,10	1,00
- za PUČ (Kč/m ²)	11 636	Součin dílčích koeficientů - index				Is	1,93

Zdroj: BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí. 6. přeprac. vyd.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-7204-332-3

Tabulka č.4: Zjištění standardních jednotkových cen SJTC

Objekt číslo	Přepočtená jednotková cena SJP (Kč/m ³ , Kč/m ²) za				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1	1 717	4292	5366	8780	11 636
2	1 391	3896	4869	5255	5839
3	1628	4941	6116	*	*
4	1438	5 191	6489	7189	7988
5	*	5763	7276	8 165	9073
6	1 763	5354	6352	6518	7241
7	1 811	5600	*	6696	7439
8	1688	5127	*	*	*
9	1804	*	*	*	*
10	1 794	5446	6740	6630	7367
SJTC - minimum	1391	3896	4869	5255	5839
SJTC - průměr	1670	5068	6173	7033	8083
SJTC - maximum	1811	5763	7276	8780	11 636
* ... u daného objektu není známa daná výměra					

Zdroj: BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí. 6. přeprac. vyd.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-7204-332-3

Jednotková cena oceňovaného objektu

U oceňovaného objektu se zjistí potřebné výměry (OP, ZP, PP, PUH, PUČ - podle toho, které jsou u srovnávacích objektů k dispozici) a za pomoci odpovídajících koeficientů jednotlivých kritérií se vypočte porovnávací index, u oceňovaného objektu označený I_0 .

Zjištěné standardní jednotkové tržní ceny (SJTC) se násobením indexem oceňovaného objektu přepočtou na jednotkové ceny oceňovaného objektu. Násobením výměrami pak obdržíme soubor výsledných cen oceňovaného objektu. V tabulce č.5 je proveden přepočet (index oceňovaného objektu je 2,01).

Tabulka č.5: Výpočet ceny objektu

	Přepočtená jednotková cena (Kč/m ³ , Kč/m ²) za				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
SJTC - minimum	1 391	3 896	4 869	5 255	5 839
SJTC - průměr	1670	5 068	6 173	7 033	8 083
SJTC - maximum	1 811	5 763	7 276	8 780	11 636
Index oceňovaného objektu	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01
JCO - minimum	2 793	7 822	9 775	10 550	11 722
JCO - průměr	3 353	10 175	12 393	14 119	16 227
JCO - maximum	3 636	11 570	14 607	17 627	23 361
Výměra oceňovaného objektu	1 035,00	379,50	322,58	249,50	222,15
Cena oceňovaného objektu (Kč)	dle OP	dle ZP	dle PP	dle PUH	dle PUČ
CO - minimum	2 890 755	2 968 449	3 153 220	2 632 225	2 604 042
CO - průměr	3 470 355	3 861 413	3 997 734	3 522 691	3 604 828
CO - maximum	3 763 260	4 390 815	4 711 926	4 397 937	5 189 646
Cena objektu zjištěná porovnávacím způsobem ze všech výměr (po zaokrouhlení)	minimální Kč			2 604 000	
	průměrná Kč			3 691 400	
	maximální Kč			5 189 600	

Zdroj: BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. 6. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-7204-332-3

Cena oceňovaného objektu

Nejpravděpodobnější hodnotou podle zásad matematické statistiky a počtu pravděpodobnosti je hodnota průměrná. Tabulka č.5 tedy reprezentuje cenu zjištěnou porovnávacím způsobem (po přiměřeném zaokrouhlení) částka 3 691 400,- Kč.

Obvyklá cena potom bude výsledkem odborného hodnocení cen zjištěných metodou nákladovou, výnosovou a porovnávací odhadcem.

2.3 VÝNOSOVÁ METODA OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

2.3.1 NÁZVOSLOVÍ

Úroková míra (u ; v %) udává, kolik činí úroky z jistiny po určitém období. Musí být stanoveno období, za které se za pomoci této úrokové míry počítá úrok. Obvykle se počítá za rok (p.a.=per annum, za rok).

Úroková sazba setinná vyjadřuje např., kolik činí úrok z 1 Kč za jeden rok. Jedná se o bezrozměrné číslo a vypočítá se takto:

$$i = \frac{u}{100} \quad (1)$$

Nominální úroková míra (i_n) je setinná úroková míra, v jejíž hodnotě není zohledněna inflace, která obecně znehodnocuje úroky (a vlastně i jistinu).

Reálná úroková míra (i_r) je setinná úroková míra, ve které je zohledněna i inflace.

Míra inflace (i_i) je setinná míra, která vyjadřuje inflaci.

Úročitel (q) udává, na kolik vzroste úrokem jedna koruna za rok při úrokové míře u . Úročitel vypočítáme takto:

$$q = 1 + \frac{u}{100} = \frac{100 + u}{100} = 1 + i \quad (2)$$

Úrok (U ; v Kč) je částka, která naběhne k jistině J za dobu t při úrokové míře u .

Jednoduché úrokování je stav, kdy se úroky nepřipočítají k původní jistině pro výpočet úroků v dalších obdobích resp. nepočítají se z nich úroky (nepočítají se úroky z úroků).

Složené úrokování je stav, kdy se úroky připočítávají k původní jistině, v dalších obdobích se z nich počítají úroky (tedy počítají se úroky z úroků).

Úrokování polhůtné je stav, kdy se úroky platí (připisují) na konci úrokového období.

Počáteční hodnota (J , v Kč), označená též jistina. Hodnota po n obdobích se nazývá a_n a je vyjádřena v korunách. Čistý výnos neboli zisk má značku z a jedná se rozdíl mezi výnosy a náklady. Kapitalizovaný výnos neboli výnosovou hodnotu se značí H_k a měří v korunách. Výnosová cena C_v , vyjádřena v korunách, je cena zjištěná výnosovým způsobem.

2.3.2 VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY

2.3.2.1 Obecně

Výnosová hodnota je součtem všech čistých budoucích výnosů z nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu. Možno tedy říci, že výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu. Též „kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“.

Výnosovou hodnotou nemovitosti rozumíme zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře u) uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah pro věčnou rentu. Vztah platí jen za předpokladu konstantních výnosů i nákladů v budoucnosti.

Výnos z nemovitosti je přitom nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně (nikoliv podle nerealizovatelného přání) dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovitosti – včetně např. prostor užívaných vlastníkem resp. jinými v době odhadu bezplatně a prostor nepronajatých. V odhadu je třeba provést výpočet pro jednotlivé prostory, odděleně pro dům, garáž, pronajaté pozemky. V podlažích je třeba provést přehledný výpočet pro jednotlivé místnosti. Počítá se jen s nájemným, nikoliv se službami. V místech, kde není předpoklad jejich dlouhodobého pronajmutí, se nemovitosti (pokud již nejsou pronajaty) výnosovým způsobem neoceňují.

2.3.2.2 Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty

Obecný vztah

Součet diskontovaných budoucích výnosů se vypočte vztahem

$$Cv = \frac{z_1}{q^1} + \frac{z_2}{q^2} + \dots + \frac{z_n}{q^n} = \sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t} \quad (1)$$

kde značí

- Cv výnosovou hodnotu (cenu zjištěnou výnosovým způsobem),
- n počet budoucích roků, po které budou dosahovány výnosy,
- t rok, ze kterého je počítán výnos,
- z_t zisk (čistý výnos) předpokládaný v roce t ,
- q úročitele ($q = 1 + i = 1 + u/100$)

Konstantní zisk pro neomezenou dobu je věčná renta, prostá výnosovou hodnotu či trvale odčerpateľný zisk – předpokládá se samozřejmě bez konečného prodeje, tedy počítá se s variantou, kdy vlastník nemovitosti do budoucna nepředpokládá její prodej. Výpočet je následující:

$$Cv = \frac{z}{u} * 100 \quad (2)$$

resp. pro setinnou úrokovou míru

$$Cv = \frac{z}{i} \quad (3)$$

Konstantní zisk pro určitou dobu, bez konečného prodeje, znamená, že vlastník nemovitosti s určitostí ví, po jakou dobu bude nemovitost pronajímat s tím, že skončí – li pronájem, vlastník nemovitost neprodá. Taková výnosová hodnota nemovitosti se vypočítá:

$$Cv = z * \left(\frac{q^n - 1}{q^n * 1} \right) \quad (4)$$

Konstantní zisk pro určitou dobu, s konečným prodejem značí situaci, kdy vlastník svoji nemovitost pronajme na jasně danou dobu a po skončení pronájmu nemovitost prodá. Výnosová hodnota nemovitosti je spočítána dle následujícího vzorce:

$$Cv = z * \left(\frac{q^n - 1}{q^n * 1} \right) + \frac{R}{q^n} \quad (5)$$

kde R je předpokládaná cena nemovitosti v roce n .

Proměnlivý zisk v prvních letech, potom konstantní, bez konečného prodeje (tzv. odložená věčná renta), označuje skutečnost, kdy v prvním roce z nemovitosti vlastníkově plynou různé výnosy (způsobené například investicemi do nemovitosti, nestabilními výnosy ve formě různých výší nájmu apod.). V dalších letech se výše zisku ustálí. Vlastník dále do budoucna nepředpokládá, že by nemovitost prodal. Výpočet je následující:

$$C_v = \left(\sum_{t=1}^m \frac{z_t}{q^t} \right) + \frac{z}{q^m * i} \quad (6)$$

kde značí

m počet budoucích let, pro která známe nebo alespoň důvodně můžeme předpokládat výši zisku, který bude v jednotlivých letech proměnlivý,

z_t zisk v budoucím roce t (v peněžních jednotkách)

z zisk v letech $m + 1$, $m + 2$ atd. – předpokládáme po dlouhou dobu zisk konstantní, často ve výši z_m .

Proměnlivý zisk v prvních letech, potom po určitou dobu konstantní, s konečným prodejem označuje situaci jako v předchozím případě s tím rozdílem, že vlastník předpokládá budoucí prodej své nemovitosti. Výnosová hodnota je pak spočítána takto:

$$C_v = \left(\sum_{t=1}^m \frac{z_t}{q^t} \right) + \frac{z}{q^m} \left(\frac{q^n - 1}{q^n * 1} \right) + \frac{R}{q^{(m+n)}} \quad [1]$$

kde značí dále

m počet budoucích let, pro která můžeme předpokládat proměnlivou výši zisku,

- n počet dalších budoucích let, pro která můžeme předpokládat konstantní výši zisku
Z,
R výnos realizovaný v roce $(m + n)$ tuto je třeba odborně odhadnout.

2.3.3 VÝNOSY PRO VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY

Při výpočtu hodnoty nemovitosti je třeba mj. počítat s tím, že (vzhledem k výměně nájemníků) nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok, což zohledňujeme buď přímo ve výnosech, pokud je známo konkrétní využití, nebo procentem z výnosů v nákladech. Naopak v případech, kdy vlastník bezplatně užívá některé prostory, je třeba za ně dopočítat nájemné; v případě prodeje nemovitosti by jistě nový vlastník tyto prostory pronajal. Pokud by původní vlastník zůstal bydlet v nemovitosti dále bezplatně, pak by se jednalo o věčné břemeno, které cenu nemovitosti snižuje. [1]

2.3.4 NÁKLADY NA DOSAŽENÍ VÝNOSŮ Z NÁJEMNÉHO

Dále uvedené náklady je třeba uvažovat i v případech, kdy je vlastník v době oceňování neplatí, pokud by je mohl platit ev. další vlastník.

2.3.4.1 Daň z nemovitostí

Výše daně z nemovitostí se určí z daňového přiznání; pokud se nemovitost nepřevádí, je možno převzít beze změny. V ostatních případech je nutno zkoumat, zda ev. úlevy na dani resp. osvobození od daně budou platit i pro dalšího vlastníka. Není-li daň známa, je třeba ji vypočít.

2.3.4.2 Pojištění stavby

Pojistné je odůvodněným nákladem na dosažení výnosů. Jedná se o pojištění živelní a o pojištění odpovědnosti vlastníka nemovitosti za případné škody, které by z tohoto titulu mohly vzniknout jiným osobám.

2.3.4.3 Opravy a údržba

Jedná se o roční náklady na opravy a údržbu staveb. Zpravidla používáme náklady průměrné z doložených nákladů za více let.

2.3.4.4 Rezervy

Některé metodiky uvažují jako odpočitatelnou částku rezervy, které si vlastník odkládá na budoucí opravy. Je však třeba zvážit, zda zde v konkrétním případě není duplicita s náklady na opravy a údržbu, zejména pokud je počítáme průměrným procentem, a dále s amortizací – ta je vlastně rezervami, poněvadž tyto náklady svým způsobem odkládáme na znovupořízení stavby po jejím dožití.

2.3.4.5 Správa nemovitosti

Náklady na správu nemovitosti jsou rovněž nákladem nutným pro dosažení výnosů. Je nutno například provádět:

- sjednávání nájemních smluv resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci,
- vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na právní zastoupení a soudní poplatky,
- prohlídky nemovitostí, zajišťování řemeslníků resp. firem pro údržbu a opravy, dohled nad těmito opravami,
- jednání s úřady, pojišťovnou ap.,

- vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně.

2.3.4.6 Amortizace

Po dožití stavby by měl mít vlastník obnos na její znovupostavení. Toto nám zabezpečuje položka zvaná amortizace (odpisy). Nemá ovšem nic společného s odpisy účetními.

Amortizace pro výpočet výnosové hodnoty znamená, že vlastník každoročně ukládá určitou částku - tak velkou, aby na konci životnosti stavby zde byla částka na její novou realizaci (buď znovupostavením, nebo koupí obdobné, obdobně opotřeбенé nemovitosti). Uvažujeme přitom se složeným úrokováním, s tím, že i úroky se přičítají a zůstávají do dalších let.

2.3.5 ODPOČET NÁKLADŮ NA UVEDENÍ DO PRONAJÍMATELNÉHO STAVU

Pro výnosovou hodnotu uvažujeme u nemovitosti stav etalonu - objekt v řádném stavu, řádně udržovaný. Pokud objekt v takovém stavu není, je třeba na konci - po výpočtu výnosové hodnoty - náklady na uvedení do stavu etalonu odečíst.

Například u objektu s velmi zanedbanou údržbou, kterou bude nutno po zakoupení jednorázově ve velkém rozsahu dodatečně provést, aby se stavba dostala do stavu průměrné údržby, bude výnosová hodnota dána vztahem:

$$C_v = C_{ve} - NU \quad (1)$$

kde značí

C_v výnosovou hodnotu nemovitosti ve stavu ke dni ocenění,

C_{VE} výnosovou hodnotu etalonu - dané nemovitosti za předpokladu řádného stavu pro pronajímání,

NU náklady na „dohnání“ zanedbané údržby (zjištěné odborným odhadem nebo rozpočtem).

Obdobně u objektu nedokončeného, který bude nutno dostavět, aby se stavba dala pronajímát, bude výnosová hodnota dána vztahem:

$$C_V = C_{VE} - ND \quad (2)$$

kde značí

ND náklady na dokončení stavby.

Konečně u objektu vyžadujícího jednorázovou opravu, kterou bude nutno provést, aby se stavba dala pronajímát (například odstranění vlhkosti zdiva, nebo i pouhé úpravy a vymalování po předchozím nájemci), bude výnosová hodnota dána vztahem:

$$C_V = C_{VE} - NO \quad (3)$$

kde značí

NO náklady na provedení opravy.

3 PŘÍPADOVÁ STUDIE

Tato část diplomové práce bude zahrnovat ocenění vybrané nemovitosti podle tří metod oceňování nemovitostí, které jsem popsala v kapitole 2, tedy ocenění podle cenového předpisu, ocenění porovnávací metodou a na závěr ocenění metodou výnosovou.

Pro účely práce je jako nemovitost nejvhodnější pozemek, na kterém lze již zmíněné tři metody oceňování nemovitostí jasně a zřetelně aplikovat. V této kapitole bude postupně sepsán celý znalecký posudek, jak byl připravován pro znalecký ústav.

Společně s Ing. Martinou Kočárkovou, odbornou asistentkou znaleckého ústavu 1. Znalecká, a.s., byl vybrán pozemek p.č. 953/4 v katastrálním území Rochlice u Liberce, který bude nutno ocenit, jelikož tento pozemek bude 24. dubna 2008 prodán v dražbě. Tento pozemek snadno splňuje podmínky ocenění všemi třemi metodami a zároveň nepředstavuje komplikovanou nemovitost, takže celé ocenění bude jasné a přehledné.

3.1 *PODKLADY PRO OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ*

Nynějším vlastníkem parcely p.č. 953/4 je Statutární město Liberec se sídlem Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1.

Vlastník poskytl potřebné podklady, aby bylo možné pozemek ocenit. Těmi podklady jsou:

- kopie příslušné části katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků,
- geometrický plán, jelikož byla část pozemku v loňském roce oddělena,
- určení funkce a využití pozemku podle platného územního plánu

Výpis z katastrů nemovitostí, který je pro ocenění pozemku nezbytný, vlastník pozemku neposkytl, bylo tudíž potřeba ho zajistit jinou cestou. Pomocí placené služby

dálkového přístupu do katastru, ke které má znalecký ústav přístup, nemovitostí byl výpis z katastru nemovitostí zhotoven ke dni 21.2.2008.

3.2 OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTI

Místní šetření parcely p.č. 953/4 bylo provedeno 12. března 2008 v 10.30 hodin. Pozemek jsem porovnávala s kopií katastrální mapy a nezjistila jsem významné odlišnosti. Na pozemku se nenacházejí žádné stavby. Dále jsem udělala nezbytnou fotodokumentaci pozemku.

3.3 ZNALECKÝ POSUDEK

Samotný znalecký posudek má několik částí, které záhy podrobněji popíši. Těmito částmi jsou:

- úvodní strana,
- obsah,
- obecné předpoklady a omezující podmínky,
- osvědčení znaleckého ústavu,
- nález,
- posudek a ocenění,
- shrnutí,
- identifikace a autorizace zhotovitele,
- přílohy.

Posudek je vyhotoven ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 obdrží objednavatel a 1 zůstává v archivu znalce.

3.3.1 ÚVODNÍ STRANA

Úvodní strana obsahuje mj. číslo znaleckého posudku, které je přidělováno vzestupně podle znaleckého deníku, který je každý znalecký ústav povinen vést. Poslední čtyřčíslí čísla znaleckého posudku označuje rok, ve kterém byl znalecký posudek vypracován. Dále je na úvodní straně identifikovaná oceňovaná nemovitost (u pozemků je uvedeno parcelní číslo, katastrální území), také je identifikován objednatel posudku a zhotovitel posudku neboli znalec. Na úvodní straně dále může, ale nemusí být foto nemovitosti.

3.3.2 OBSAH

Obsah znaleckého posudku je stejný jako u jakéhokoli obdobného dokumentu, tudíž se o obsahu nebudu dále rozepisovat.

Dále jsou uvedeny podmínky vypracování posudku vyplývající ze zákona o znalcích a tlumočnících, zákonné předpoklady a etické normy, podle kterých je znalecký posudek vypracovaný. Vzhledem k tomu, že se z části jedná o interní postupy a originální text znaleckého ústavu, nebudu jej zde uvádět v plném znění.

3.3.3 NÁLEZ

Přichází jedna ze stěžejních částí znaleckého posudku, a to je nález.

Nález obsahuje bližší údaje o oceňované nemovitosti, které mohou být uvedeny v různých formách, například tabulkou, souvislým textem v jednom odstavci, kombinacemi obojího apod. Součástí nálezu je dále vyjmenování dostupných podkladů pro vypracování posudku, podrobnější popis předmětu ocenění a případně použité metody ocenění nemovitosti.

V dalších podkapitolách bude konkrétně popsán nález pro vybraný pozemek p.č. 953/4 v katastrálním území Rochlice u Liberce.

3.3.3.1 Bližší údaje o nemovitosti

Tabulka č.6: Bližší údaje o nemovitosti

Nemovitost:	Pozemek p.č. 953/4, 223 m ² – trvalý travní porost
Okres:	Liberec CZ0513
Obec:	Liberec 563889 97 950 obyvatel
Katastrální území:	Rochlice u Liberce 682314
Vlastník dle LV č. 1	Statutární město Liberec nám. Dr. E. Beneše 1/1 460 01 Liberec
Místní šetření:	12.3.2008 v 10.30 hodin
Účastníci místního šetření:	Lucie Vlčková
Ocenění ke dni:	12.3.2008

3.3.3.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Rochlice u Liberce, okres Liberec (viz příloha),
- kopie katastrální mapy (viz příloha),
- geometrický plán č.1697-247/2007 (viz příloha),
- výstup oceňovacího programu NEMOExpert.

Oceňovací program NEMOExpert je používán na ocenění nemovitosti podle oceňovacího předpisu. Pravidelně jsou pro znalce přístupné aktualizace programu, které jsou vyvolány změnami příslušné vyhlášky. Nejnovější oceňovací vyhláška je Vyhláška č. 3/2008 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. února 2008.

3.3.3.3 Předmět ocenění

Pozemek p.č. 953/4, 223 m² – trvalý travní porost

Pozemek p.č. 953/4 se nachází v ulici Dr. Milady Horákové vedle budovy č.p. 146, okres Liberec, obec Liberec, k.ú. Rochlice u Liberce. Severočeské okresní město Liberec leží v liberecké kotlině mezi Ještědským hřbetem a Jizerskými horami. S necelými sto tisíci obyvateli se řadí mezi šest největších měst České republiky.

Pozemek p.č. 953/4 byl nově oddělen z důvodu převodu z pozemku p.č. 953/1 dle geometrického plánu č.1697-247/2007. Pozemek je rovinatý, orientovaný na západ. V ulici Dr. Milady Horákové je vedena elektřina, plyn, vodovod a kanalizace.

Na pozemku vázne závazek zajištění přístupu pro správce inženýrských sítí, což znamená, že jsou-li přímo na pozemku (či přes něj) vedeny jakékoli inženýrské sítě, nový majitel pozemku je povinen povolit vstup oprávněným osobám (pracovníkům plynáren, elektráren apod.) v případě poruchy či pravidelné kontroly.

Dále na pozemek vázne závazek charakteru ochranného pásma trafostanice na pozemku p.č. 953/2 v k.ú. Rochlice u Liberce. Podle energetického zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů je ochranné pásmo elektrické stanice vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m; ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu.

Pozemek je podle platného územního plánu vedený jako ostatní městská zeleň. Je vedený jako nezastavitelný.

3.5.5.4 Použité metody

Tato podkapitola znaleckého posudku obsahuje velmi stručný popis použitých metod ocenění vybrané nemovitosti a s metodami souvisejících základních pojmů. V našem konkrétním případě by použité metody oceňování nemovitostí a příslušné pojmy byly popsány následovně.

Nákladová metoda (vyhlášková)

Vyhlášková metoda stanovuje cenu nemovitosti podle platného předpisu zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. a platné vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Porovnávací metoda

Tato metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětu nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a získané informace je možno vyhodnotit jako hodnotu samotné stavby tak i souboru staveb. Cena porovnatelné nemovitosti se upraví o charakteristiky, ve kterých se od oceňované nemovitosti liší (např. lokalita, typ, budoucí využití atd.). Na základě aplikace průměrné ceny se získá odhad hodnoty porovnávací metodou.

Výnosová metoda

Jde o ocenění užitku plynoucího z vlastnictví nemovitosti ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem / pronajímatelem. Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti. Výnosová metoda tedy odvozuje hodnotu majetku od hodnoty budoucích příjmů, které z něho lze získat. Současná hodnota budoucích příjmů se zjišťuje procesem diskontování budoucích hodnot příjmů na jejich současnou hodnotu. Při použití výnosové metody je ocenění provedeno na základě kapitalizace potenciálního čistého příjmu z pronájmu majetku v míře odpovídající investičním rizikům obsaženým ve vlastnictví

tohoto majetku. Od hrubého příjmu jsou odečteny náklady na provoz a údržbu a ztráty z neobsazenosti.

Použité pojmy

Cena obvyklá podle §2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.

Tržní hodnota podle International Valuation Standards 2005

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku. Náležitým marketingem se rozumí, že majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem kupujících. Období vystavení předchází datu ocenění.

Cena obvyklá se pro účely tohoto posudku stanoví na úrovni tržní hodnoty.

3.3.6 POSUDEK A OCENĚNÍ

V této kapitole znaleckého posudku je pozemek p.č. 953/4 oceněn metodou podle oceňovacího předpisu (vyhlášková metoda), porovnávací metodou a v závěru metodou výnosovou.

3.3.6.1 Vyhlášková metoda

Název: 953/4

Ocenění:

Základní cena dle §28 (1) e) - Liberec

800,00 Kč/m²

Pozemek se oceňuje dle 32 (4) a)

× 0,090 000

Základní cena po úpravě

= 72,00 Kč/m²

Výměra pozemku

× 223,00 m²

Cena pozemku

= 16 056,00 Kč

Pozemky celkem

16 056,00 Kč

Vyhlášková hodnota pozemku je 16 060 ,- Kč
(zaokrouhleno podle §46)

Pozemek p.č. 953/4 je oceněn podle již zmíněné platné vyhlášky 3/2008 Sb. Vychází se z §28, kde se jedná o stavební pozemky neuvedené v cenové mapě stavebních pozemků (cenovou mapu stavebních pozemků Liberec nemá, má jí ale např. hlavní město Praha). Odstavec 1 písmeno e) tohoto paragrafu nám udává základní cenu za m² stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného, která pro Liberec činí 800 Kč. Námi oceňovaný pozemek ovšem není stavební, proto dále bereme v potaz §32, kterým se oceňují jiné pozemky. Odstavec 4 paragrafu 32 říká, že cena pozemku, který prokazatelně není stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodní plochy, se zjistí jako součin ceny uvedené v našem případě v § 28 odstavce 1 písmene e), jeho výměry v m² a koeficientu 0,09, jde-li o pozemek v zastavěném území a v zastavitelné ploše, kde se pozemek p.č. 953/4 vskutku nachází. Po vynásobení ceny, výměry a koeficientu je

výsledná cena vybrané parcely 16 056 Kč. Vyhláška č. 3/2008 Sb. dále stanovuje zaokrouhlení ceny na celé desetikoruny (§46).

Ocenění je provedeno v oceňovacím programu NEMOExpert.

3.3.6.2 Porovnávací metoda

Pozemek se porovná s obdobnými, které se upraví pomocí přepočítacích koeficientů. Odlišnosti, které mají velký vliv na cenu a zohledňují se těmito koeficienty jsou především poloha, vybavenost inženýrskými sítěmi, určení podle územního plánu a ostatní důležité cenotvorné faktory, jako je např. stávající porosty, svažitost, okolí nebo dostupnost.


Srovnatelné pozemky byly vyhledány na internetové adrese www.reality.cz, která obsahuje nejrozsáhlejší nabídku prodeje, pronájmu a dražeb nemovitostí. Na tuto internetovou stránku umísťuje své nabídky velké množství realitních kanceláří. Po pozemcích podobných mnou oceňovanému pozemku p.č. 953/4 v k.ú. Rochlice u Liberce jsem pátrala v okresech Liberec, Jablonec nad Nisou, Česká Lípa, Ústí nad Labem a Děčín.

V teoretické části diplomové práce je uvedeno, že má-li být ocenění nemovitosti co nejpřesnější, je nutné vyhledat alespoň patnáct srovnatelných nemovitostí.

V následující části práce jsou nalezené informace o srovnatelných pozemcích seříděny do jednotlivých tabulek dle konkrétní nemovitosti. Shromažďovanými důležitými informacemi jsou fotografie pozemku, obec a okres, ve kterém se pozemek nachází, dále jeho celková výměra, účel užití pozemku, jeho dostupnost, jeho cena, název realitní kanceláře, která zprostředkovává prodej, atd. Jestliže byly některé informace o pozemcích neúplné či zmatečné, bylo potřeba volat do realitní kanceláře jako případný zájemce o konkrétní pozemek s tím, že je nutné se dozvědět bližší informace o pozemku. Stanovení účelu pozemku je považováno za pravdivé, přestože se lze domnívat, že realitní kanceláře


vylepšují pozemky kvůli jejich lepší prodejnosti. Vynášet ale takové soudy v této práci znalci nepřísluší.

Tabulka č.7: Srovnatelná nemovitost 1


Obec	Liberec – Dlouhý Most		
Okres	Liberec		
Pozemky celkem m ²		1 794	
Účel pozemku		trvalý travní porost	
Dostupnost		dobrá	
Prodává: T-real Liberec s.r.o. Rumjancevova 335, Liberec			
Poznámka: voda, elektro			
Prodejní cena			375 000,-Kč

Tabulka č.8: Srovnatelná nemovitost 2


Tabulka č. 1: Brownlieho nemovitost		
Obec	Liberec – Fojtka	
Okres	Liberec	
Pozemky celkem m ²	5 571	
Účel pozemku	louka, les	
Dostupnost	dobrá	
Prodává: RELIA s.r.o., Člen obch.sítě Real.spol. České spořitelny , ul. 8. března 12/3, 460 01 Liberec		
Poznámka: bez sítí		
Prodejní cena		450 000,-Kč


--


Tabulka č.9: Srovnatelná nemovitost 3

Obec	Liberec – Pilínkov		
Okres	Liberec		
Pozemky celkem m ²	6 919		
Účel pozemku	louka, les, pastviny		
Dostupnost	dobrá		
Prodává: M&M reality holding, a.s. , Jindřišská 746, 530 02 Pardubice			
Poznámka: bez sítí			
Prodejní cena			1 850 000,-Kč


Tabulka č.10: Srovnatelná nemovitost 4

Obec	Jablonec nad Nisou – Dobrá Voda	
Okres	Jablonec nad Nisou	
Pozemky celkem m ²	882	
Účel pozemku	rekreace	
Dostupnost	jen jaro, léto, podzim	
Prodává: OLYMP Realitní kancelář , Jungmannova 855/7, 466 01 Jablonec nad Nisou		
Poznámka: bez sítí		
Prodejní cena		190 000,-Kč


Tabulka č.11: Srovnatelná nemovitost 5

Obec	Tanvald – Údolí Kamenice		
Okres	Jablonec nad Nisou		
Pozemky celkem m ²	1 675		
Účel pozemku	louka		
Dostupnost	dobrá		
Prodává: ASYX, s.r.o. , Podhorská 28 466 01 Jablonec nad Nisou			
Poznámka: elektro			
Prodejní cena			333 325,-Kč


Tabulka č.12: Srovnatelná nemovitost 6

Obec	Ústí nad Labem	
Okres	Ústí nad Labem	
Pozemky celkem m ²	569	
Účel pozemku	zahrada, les	
Dostupnost	dobrá	
Prodává: RE/MAX Exclusive , Lidická 55/7 412 01 Litoměřice		
Poznámka: voda, plyn a kanalizace na hranici pozemku		
Prodejní cena		83 140,-Kč


Tabulka č.13: Srovnatelná nemovitost 7

Obec	Děčín - Březiny		
Okres	Děčín		
Pozemky celkem m ²	327		
Účel pozemku	zahrada		
Dostupnost	dobrá		
Prodává: SKZ REAL s. r. o. a SKZ NORD s.r.o. Tržní 110/17, 405 02 Děčín IV			
Poznámka: bez sítí, na pozemku zahradní chata			
Prodejní cena			65 000,-Kč


Tabulka č.14: Srovnatelná nemovitost 8

Obec	Dolní Chříbská		
Okres	Děčín		
Pozemky celkem m ²	425		
Účel pozemku	bydlení, zahrada		
Dostupnost	dobrá		
Prodává: SKZ REAL s. r. o. a SKZ NORD s.r.o. Tržní 110/17, 405 02 Děčín IV			
Poznámka: voda, elektro, kanalizace; na pozemku zbytky vyhořelého domu			
Prodejní cena		64 500,-Kč	


Tabulka č.15: Srovnatelná nemovitost 9

Obec	Javory - Malšovice		
Okres	Děčín		
Pozemky celkem m ²	665		
Účel pozemku	bydlení		
Dostupnost	dobrá		
Prodáváv: SKZ REAL s. r. o. a SKZ NORD s.r.o. Tržní 110/17, 405 02 Děčín IV			
Poznámka: voda, elektro			
Prodejní cena			99 750,-Kč


Tabulka č.16: Srovnatelná nemovitost 10

Obec	Rychnov u Jablonce n/N		
Okres	Jablonec nad Nisou		
Pozemky celkem m ²	1 761		
Účel pozemku	trvalý travní porost		
Dostupnost	dobrá		
Prodává: M&M reality holding, a.s. , Jindřišská 746 530 02 Pardubice			
Poznámka: elektro; voda v blízkosti			
Prodejní cena			387 420,-Kč


Tabulka č.17: Srovnatelná nemovitost 11

Tabulka č. 17: Srovnávací nemovitost 11			
Obec	Kerhartice		
Okres	Děčín		
Pozemky celkem m ²	400		
Účel pozemku	smíšený (možnost rekreace)		
Dostupnost	dobrá		
Prodává: REALITY ŠIROKÝ , Masarykovo nám. 2/2, 405 01 Děčín 1			
Poznámka: bez sítí (možnost napojení na veřejný rozvod el. energie a vody), na pozemku zbořeniště			
Prodejní cena			40 000,-Kč


Tabulka č.18: Srovnatelná nemovitost 12

Obec	Lučany nad Nisou	
Okres	Jablonec nad Nisou	
Pozemky celkem m ²	1 782	
Účel pozemku	louka	
Dostupnost	po vlastní cestě	
Prodává: Ještědská realitní s.r.o. , 1. máje 363/37, 460 01 Liberec 3		
Poznámka: elektro, vlastní přístupová cesta		
Prodejní cena		213 840,-Kč


Tabulka č.19: Srovnatelná nemovitost 13

Obec	Heřmanice v Podještědí		
Okres	Česká Lípa		
Pozemky celkem m ²	1 676		
Účel pozemku	smíšený (rekreace, bydlení)		
Dostupnost	dobrá		
Prodává: Festina reality , Kaprova 42/14, 110 00 Praha 1			
Poznámka: bez sítí			
Prodejní cena			360 000,-Kč


Tabulka č.20: Srovnatelná nemovitost 14

Obec	Manušice		
Okres	Česká Lípa		
Pozemky celkem m ²	951		
Účel pozemku	zahrada		
Dostupnost	dobrá		
Prodává: Real-Net reality s.r.o. , Dolní náměstí 584/2, 466 01 Jablonec nad Nisou			
Poznámka: elektro, kompletně oploceno			
Prodejní cena			240 000,-Kč

Tabulka č.21: Srovnatelná nemovitost 15

Obec	Cvikov		
Okres	Česká Lípa		
Pozemky celkem m ²	401		
Účel pozemku	bydlení		
Dostupnost	dobrá		
Prodává: TRIÁDA realitní kanceláře - Česká Lípa , Jindřicha z Lipé 124, 470 01 Česká Lípa			
Poznámka: voda, elektro, kanalizace			
Prodejní cena			100 000,-Kč

Tabulka č.22: Srovnatelná nemovitost 16

Obec	Verneřice		
Okres	Děčín		
Pozemky celkem m ²	705		
Účel pozemku	bydlení		
Dostupnost	dobrá		
Prodává Becker & spol. s.r.o. , nám. Dr. E. Beneše 5/13, 460 01 Liberec			
Poznámka: voda, elektro v dosahu			
Prodejní cena			180 000,-Kč

Takto seříděné informace o srovnatelných pozemcích jsou nápomocny v dalším kroku oceňování pozemku, kdy jednotlivým srovnatelným pozemkům jsou přiřazovány tzv. přepočítací koeficienty. Těmito koeficienty je upravována cena srovnatelných pozemků z pohledu oceňovaného pozemku. Jinými slovy srovnatelné pozemky jsou ceněny s ohledem na pozemek oceňovaný pomocí třech přepočítacích koeficientů, kterými jsou koeficient místa, koeficient využití a koeficient rozlohy.

Prvním z přepočítacích koeficientů je koeficient místa, kterým jsou srovnatelné pozemky hodnoceny z hlediska místa, kde se nacházejí v rámci obce, okresu a v některých případech i v rámci státu. Je - li koeficient místa roven jedné, pak se srovnatelný pozemek nachází na stejném resp. na stejně lukrativním místě v rámci obce či okresu jako pozemek oceňovaný. Je – li tento koeficient menší než jedna, srovnatelný pozemek je lukrativnější z pohledu polohy v obci či okresu, kdy za výhodnější polohu pozemku je bráno například centrum obce nebo čtvrť blízká centru obce (důležitou roli zde hraje mj. i četnost spojů městské hromadné dopravy ze čtvrti do centra obce). Je – li koeficient místa větší než jedna, situace je opačná, srovnatelný pozemek se z pohledu oceňovaného pozemku nachází na méně lukrativním místě v rámci obce či okresu.

Druhým přepočítacím koeficientem je koeficient využití. Princip používání tohoto koeficientu je stejný jako u koeficientu místa. Je - li koeficient využití roven jedné, srovnatelný pozemek je z hlediska účelu užití stejně „kvalitní“ (nebo např. stejně

„nekvalitní“, nevyužitelný) jako oceňovaný pozemek. Faktorem určujícím využitelnost pozemku je především určení užití dle územního plánu, dalším faktorem může být vybavenost inženýrskými sítěmi, svažitost pozemku či jeho dostupnost. Je - li koeficient využití menší než jedna, srovnatelný pozemek je lépe využitelný než pozemek oceňovaný; srovnatelný pozemek může být např. dle územního plánu určen jako plochy bydlení čistého či plochy ke komerčnímu využití. Je - li koeficient využití větší než jedna, je tomu naopak, srovnatelný pozemek je tedy z pohledu využití méně kvalitní.

Posledním přepočítacím koeficientem je koeficient rozlohy. Princip použití koeficientu zůstává stejný, tedy je - li koeficient rozlohy roven jedné, srovnatelný pozemek je stejně velký či podobně velký co se týče rozlohy jako pozemek oceňovaný. Koeficient rozlohy upravuje jednotkovou cenu, tzn. menší pozemky mají vyšší sazbu za metr, čili čím menší pozemek rozlohou, tím je jednotkově dražší. Obecně tedy platí, je - li tento koeficient menší než jedna, srovnatelný pozemek je menší než pozemek oceňovaný a naopak.

V tabulce č.23 je názorně ukázáno použití koeficientů v praxi, kde je jednotlivým pozemkům přiřazována konkrétní hodnota přepočítacích koeficientů. Důležitým sloupcem v tabulce je sloupec předposlední pojmenovaný jako „kč/m² upravené“, který udává přepočtenou cenu za m² srovnatelných pozemků z hlediska oceňovaného pozemku. Tuto upravenou cenu dostaneme vynásobením všech třech výše jmenovaných koeficientů společně s původní cenou za m² srovnatelného pozemku a číslem 0,95, který udává 5% provizi realitní kanceláře za zprostředkování prodeje. Z přepočtených cen srovnatelných pozemků se vypočítá průměr, který udává námi hledanou cenu za m² oceňovaného pozemku.

Tabulka č.23: Zjištění ceny oceňovaného pozemku porovnávací metodou

č.	m ²	Kč/m ²	koeficient místa	koef. využití	koeficient rozlohy	Kč/m ² upravené	místo
1	1 794	209	1,15	0,55	1,30	163	Dlouhý Most - Liberec
2	5 571	81	1,25	0,65	1,50	94	Fojtka - Liberec
3	6 919	267	1,15	0,80	1,55	362	Pilínkov - Liberec
4	882	215	1,30	0,95	1,20	303	Dobrá Voda - Jablonec n/N
5	1 675	199	1,40	0,70	1,30	241	Údolí Kamenice - Tanvald
6	569	146	1,15	1,05	1,10	184	Ústí nad Labem
7	327	199	1,30	0,90	1,00	221	Děčín - Březiny
8	425	152	1,45	0,60	1,05	132	Dolní Chříbská - Děčín
9	665	150	1,35	0,60	1,10	127	Javory - Děčín
10	1 761	220	1,40	0,70	1,30	266	Rychnov u Jablonce n/N
11	400	100	1,45	0,55	1,05	80	Kerhartice - Děčín
12	1 782	120	1,40	0,90	1,30	187	Lučany nad Nisou - Jbc n/N
13	1 676	215	1,45	0,50	1,30	193	Heřmanice v Podještědí
14	951	252	1,40	0,80	1,20	322	Manušice - Česká Lípa
15	401	249	1,30	0,60	1,05	194	Cvikov - Česká Lípa
16	705	255	1,45	0,50	1,15	202	Verneřice - Děčín
	223		oceňovaná nemovitost			204	Rochlice u Liberce

Srovnatelná hodnota pozemku je 45 000,-Kč

Pomocí porovnávací metody oceňování nemovitostí jsem zjistila cenu za m² oceňovaného pozemku p.č. 953/4 v k.ú. Rochlice u Liberce, která činí 204 Kč. Celková hodnota oceňovaného pozemku o výměře 223 m² tedy činí 45 492 Kč, zaokrouhleno na celé desetitisíce korun českých dolů je výsledná cena pozemku 45 000 Kč.

3.3.6.3

Výnosová metoda

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

Pozemek p.č. 953/4 se nachází v Rochlici u Liberce ve velmi frekventované ulici Dr. Milady Horákové. Naproti pozemku je nově postaven supermarket Kaufland, do kterého postupem času chodí nakupovat čím dál tím více zákazníků. Důkazem zvyšujícího se počtu zákazníků Kauflandu je mj. fakt, že na ulici Dr. Milady Horákové byla zřízena světelná křižovatka, aby zákazníci Kauflandu mohli snadněji vyjíždět z parkoviště supermarketu, ale také na něj přijíždět. Dále je přibližně sto metrů od pozemku umístěna zastávka městské hromadné dopravy, autobusová zastávka Mostecká pro linky č. 13, 20, 24, 26, 33, 37, 41. Tyto linky rozvážejí (nejen) liberecké občany do mnoha z hustě obydlených čtvrtí Liberce, kterými jsou Pavlovice, Rochlice, Františkov, Kunratická, Doubí, ale i také do centru vzdálenějších čtvrtí Liberce jako jsou např. Kateřinky, Radčice, Šimonovice či Pilínkov.

Je tedy zřejmé, že místo, kde se oceňovaný pozemek nachází, je opravdu frekventované a to nejen z hlediska automobilové dopravy, ale také kolem pozemku projde za den mnoho chodců.

Pozemek p.č. 953/4 není určen k výstavbě rodinných domů či komerčních budov apod. a to z důvodu určení pozemku v platném územním plánu jako plochy ostatní městské zeleně. Budoucí výnos z nájmu například komerčních prostor či malého rodinného domku tudíž nepřipadá v úvahu.

Pozemek není ani velmi rozsáhlý, jeho výměra je „pouhých“ 223 m². Je možné uvažovat o menším placeném parkovišti, ale v tom případě se naskytuje otázka: „Kdo by právě na našem parkovišti své automobily za určitou paušální částku nechával?“ Odpověď je nasnadě: „Nejspíš nikdo“, a to především z důvodu bezplatného parkování přímo naproti oceňovanému pozemku u supermarketu Kaufland. Dále je také třeba si uvědomit, že daná lokalita kromě již zmíněného supermarketu, firmy Vinco, firmy AM kuchyně, interiéry a

několika obytných domů je pro běžného člověka dalo by se říct nezáživná, tudíž není mnoho důvodů zde své automobily na kratší či delší čas parkovat, jinými slovy není zde např. kino, divadlo, bazén, zábavní centrum apod.

Jsou – li zvažovány další způsoby využití pozemku s výnosem, který je motivací pro jeho koupi, je třeba zahrnout také možnost užití pozemku jako zahrady. Mnoho obyvatel Liberce, kteří bydlí v panelových domech na sídlištích by sice zahradu jako místo odpočinku uvítalo, ale troufám si říct, že určitě ne zahradu v ulici Dr. Milady Horákové naproti supermarketu Kaufland. Navíc pronájem jakožto výnos takto malé zahrady by byl velmi nízký, jelikož standardní výše pronájmu zahrady za účelem sekání trávy je symbolická 1 Kč za m² pozemku za rok; vlastník pozemku je totiž většinou rád, že mu nájemce jeho pozemek jednou či vícekrát do roka poseká, protože majitel pozemku má pod hrozbou pokuty povinnost alespoň jednou za rok svůj pozemek posekat. Vezmeme-li možnost pronájmu pozemku za účelem pěstování, výše nájemného je sice větší, ale stále můžeme hovořit o částce symbolické, jelikož standardně činí 6 Kč za m² pozemku za rok.¹

Při místním šetření ovšem vyšlo najevo, že v nejbližším okolí oceňovaného pozemku není žádný novinový stánek, ač je opodál autobusová zastávka a naproti supermarket Kaufland. Tuto službu by kolemjdoucí případně lidé čekající na autobus jistě uvítali.

¹⁾ Zdroj: Nájemní smlouvy magistrátu Statutárního města Liberec

Příjmy (výnosy) z pozemku p.č. 953/4, k.ú. Rochlice u Liberce

Z výše napsaného rozboru situace tedy vyplývá, že příjmem (dále výnosem) z pozemku bude cena za pronájem stánku s novinami, časopisy a tabákem nebo by se také dalo uvažovat o stánku s rychlým občerstvením, jelikož v protějším supermarketu Kaufland je pouze pekařství jako určitá specializovaná prodejna. Existují ovšem také kombinace stánku s novinami, časopisy, tabákem – lidově řečeno trafikou – a stánku s rychlým občerstvením; tato kombinace stánků s různými produkty by se v lokalitě oceňovaného pozemku mohla uplatnit.

Pro stanovení této ceny je třeba vycházet z cen pronájmu obdobných stánků, které jsou na trhu aktuální. Aktuální ceny pronájmu stánků byly opět vyhledány na internetové adrese www.reality.cz. Tentokrát ovšem nebyly zjišťovány ceny pronájmů stánku pouze v okrese Liberec a několika málo okolních okresech, ale pátrání obsáhlo celou Českou republiku a to z následujících důvodů. Za prvé se na trhu tak často nepronajímají obdobné prostory a zúžení vyhledávání pouze na Liberecký okres a nejbližší okolí by nemuselo proběhnout úspěšně. A za druhé pronájem plochy pro stánek je produkt, který není fixován na jedno konkrétní místo, jinými slovy novinový stánek může být stejný jak v Praze na Václavském náměstí, tak v Liberci u autobusové zastávky na jedné z hlavních tříd, kdežto například pozemek přesunout Liberce do Prahy nelze.

Vzhledem k rozloze pozemku není velikost novinového stánku v podstatě limitována, tudíž je možné počítat i s většími stánky se širší nabídkou produktů. Pro umístění či stavbu stánku o maximální velikosti 25 m² totiž není potřeba stavební povolení; taková stavba ani nemusí být zapsána v katastru nemovitostí.

Shromážděné informace o nalezených pronájmech podobných stánků budou seříděny do tabulky, ze které bude vypočítána cena pronájmu stánku, která je nyní na trhu obchodovatelná.

Obecně však nelze cenu pronájmu stánku určit pouhým průměrem cen pronájmů stánků nalezených na internetu, jelikož vliv na výši pronájmu stánku má hned několik faktorů, které úzce souvisejí s tím, kde se stánek nachází. Z prvé je nutné brát v potaz

umístění stánku v rámci obce, ale i v rámci okresu či celé České republiky. Je totiž zřejmé, že stánek umístěný na území hlavního města Prahy je navštěvovanější a tudíž i výnosnější než stánek například v Hejnicích; uvažujeme-li lukrativnost umístění stánku v rámci obce, je samozřejmé, že stánek v rušném centru obce je výnosnější než v okrajové části obce. Obecně však lze říci, že prvním faktorem ovlivňujícím výši pronájmu stánků je velikost města, co se týče počtu obyvatel, ve kterém se stánek nachází, a druhotně umístění stánku v rámci obce. Druhým neméně důležitým faktorem je situace, zda je stánek venkovní či vnitřní. Pokud je totiž stánek umístěn uvnitř nákupního či zábavního centra apod., je to výhodou, jelikož v dnešní době jsou podobná centra plná zákazníků až sedm dní v týdnu. V neposlední řadě ovlivňuje také výši pronájmu stánků fakt, je - li stánek průchozí, tedy nejsou - li lidé z žádného důvodu nuceni u stánku pobývat delší čas, ale pouze kolem stánku projdou, nebo je - li stánek statický, tudíž lidé se z určitého důvodu u stánku kratší či delší čas zdržují, a to např. je - li poblíž stánku zastávka městské hromadné dopravy či železnice, kde lidé čekají na svůj spoj.

Výše jmenované faktory jsou zahrnuty do dalšího z přepočítacích koeficientů a tím je koeficient polohy (viz tabulka č.24). Je - li tento koeficient roven jedné, výnos z pronájmu stánku, o kterém je uvažováno na oceňovaném pozemku p.č. 953/4, je stejný jako výnos z pronájmu stánku, který byl vyhledán na internetu. Je - li koeficient polohy menší než jedna, výnos z pronájmu stánku na oceňovaném pozemku je nižší než výnos z pronájmu stánku vyhledaný na internetu, a je - li koeficient polohy větší než jedna, situace je opačná.

Koeficient polohy v sobě ovšem skrývá dílčí koeficienty, které právě odrážejí vliv již zmíněných faktorů souvisejících s tím, kde se stánek nachází. V tabulce č.24 jsou tyto dílčí koeficienty vyjádřeny v posledních třech sloupcích. Sloupec nazvaný „koeficient počtu obyvatel“ udává závislost výše pronájmu stánku na velikosti obce z hlediska počtu obyvatel. Je - li tento koeficient roven jedné, počet obyvatel města, ve kterém se nachází oceňovaný pozemek s případným stánkem, je stejný či přibližný jako počet obyvatel města, ve kterém se nachází stánek vyhledaný na internetu. Princip určení koeficientu počtu obyvatel je stejný jako v předchozích případech přepočítacích koeficientů, tudíž je - li koeficient počtu obyvatel menší než jedna, stánek umístěný na oceňovaném pozemku se

nachází v obci s menším počtem obyvatel než stánek nalezený na internetu. Je – li tento koeficient větší než jedna, je tomu naopak.

Hodnota dalšího koeficientu udává vztah mezi cenou pronájmu stánku a faktem, zda je stánek umístěn uvnitř určitého komplexu (např. obchodní centrum či zábavní centrum) nebo venku například na ulici či na náměstí. Tento vztah je vyjádřen koeficientem nazvaným „koeficient vnitřní/venkovní“ (viz tabulka č.24). Případný stánek na oceňovaném pozemku p.č. 953/4 v ulici Dr. Milady Horákové by byl stánkem venkovním, tudíž stánky nalezené na internetu, které jsou taktéž umístěny venku, budou mít tento koeficient roven jedné. Naopak stánkům, které byly nalezeny na internetu a které jsou umístěny uvnitř konkrétní budovy, byla určena hodnota tohoto koeficientu 0,8. Nižší hodnota byla dána ze zřejmého důvodu, a tím je fakt, že v dnešní době jsou obchodní či zábavní centra apod. plná lidí celých sedm dní v týdnu, tudíž je umístění stánku v podobném komplexu výhodnější a tím pádem i výnosnější.

Poslední sloupec v tabulce č.24 se nazývá „koeficient statický/průchozí“. Ten ukazuje logickou skutečnost, že stánek, u kterého jsou lidé z určitého důvodu nuceni nějaký čas pobývat/postávat je výhodněji umístěn a tudíž je i výnosnější než stánek, kolem kterého lidé jenom procházejí a u kterého se zastaví pouze v případě, mají – li opravdu v úmyslu zakoupit některý z nabízených produktů. Stánek na oceňovaném pozemku by byl postaven přibližně 100 metrů od autobusové zastávky liberecké hromadné dopravy. Stánky nalezené na internetu, které jsou z tohoto pohledu také „statické“, mají přidělen koeficient jedna, z kterého vyplývá, že z pohledu oceňování nemovitostí je stánek na oceňovaném pozemku stejně hodnotný tedy stejně výnosný jako stánek nalezený na internetu. Stánkům označeným jako „průchozí“ byl přidělen koeficient 1,15. Vyšší hodnota koeficientu ukazuje, že stánky, kolem kterých lidé pouze procházejí a na určitý čas se u nich nezdržují, jsou méně navštěvované, tedy méně výnosné.

V tabulce č.24 jsou stánkům nalezeným na internetu přidělovány hodnoty výše zmíněných přepočítacích koeficientů. Na internetové adrese www.reality.cz byla jako oblast vyhledávání podobných stánků zvolena celá Česká republika a přesto bylo nalezeno jenom několik nabídek. Důvodem může být skutečnost, že produkty tohoto typu – tedy

pronájem stánků ač novinových či stánků s občerstvením apod. – jsou obchodovány jinými cestami než jsou cesty přes realitní kanceláře. Zde pravděpodobně dochází k přímému pronájmu (případně prodeji) prostorů na provoz stánku, kdy zájemce o nájem konkrétních prostorů přímo osloví vlastníka těchto ploch nebo vlastník sám umístí na své nemovitosti reklamní plakát, leckdy i billboard nabízející pronajmutí prostor na provoz stánku.

Tabulka č.24: Výpočet ceny za m² za rok pronájmu stánku na pozemku p.č.953/4, k.ú. Rochlice u Liberce

č.	místo	m ²	vnitřní/ venkovní stánek	Kč/m ² / měsíc	koefficient polohy	Kč/m ² / měsíc upravené	koef. počtu obyvatel	koef. vnitřní/ venkovní	koef. průchozí /statický
1	Liberec - OC Nisa	15	vnitřní	1 500	0,92	1 270	1	0,8	1,15
2	Nová Paka - širší centrum	15	venkovní	187	1,4	241	1,4	1	1
3	Pardubice – hl. železniční nádraží	24	vnitřní	521	0,88	422	1,1	0,8	1
4	Kladno centrum	6,4	venkovní	313	1,2	346	1,2	1	1
5	Svatý Kopeček (okres Olomouc)	34	venkovní	174	1,4	224	1,4	1	1
6	Praha 5 ul. Vrážská	11	vnitřní	182	0,368	62	0,4	0,8	1,15
7	Ždírec nad Doubravou (okres Havlíčkův Brod)	8	venkovní	250	1,5	345	1,5	1	1
8	Praha - Smíchovské nádraží	8	venkovní	2 500	0,3	690	0,3	1	1
Cena za m ² za měsíc pronájmu stánku na pozemku p.č. 953/4, k.ú. Rochlice u Liberce						450			
Cena za 15 m² za měsíc pronájmu stánku na pozemku p.č. 953/4, k.ú. Rochlice u Liberce						6 750			

Sloupec pojmenovaný v tabulce č.24 jako „Kč/m²/měsíc upravené“ udává cenu za m² za jeden měsíc pronájmu stánku nalezeného na internetu, která byla přepočtena s vlivem faktorů, jež jsou směrodatné pro výši hodnoty koeficientu polohy. Tyto faktory vyjadřují hodnoty posledních třech koeficientů v tabulce, tedy koeficient počtu obyvatel, koeficient vnitřní/venkovní a koeficient průchozí/statický. Koeficient polohy se tedy

vypočítá vynásobením hodnoty koeficientu počtu obyvatel, hodnoty koeficientu vnitřní/venkovní a hodnoty koeficientu průchozí/statický.

Upravená cena za m^2 za jeden měsíc pronájmu stánku se vypočítá vynásobením původní ceny za m^2 za měsíc pronájmu stánku společně s koeficientem polohy a číslem 0,08, jež vyjadřuje 8% provizi realitní kanceláře ze zprostředkování pronájmu stánku.

Z tabulky č. 20 byla tedy zjištěna cena za m^2 pronájmu stánku na pozemku p.č. 953/4 v k.ú. Rochlice u Liberce, která činí 450 Kč, a to průměrem upravených cen za m^2 za měsíc jednotlivých stánků nalezených na internetu. Při oceňovacím procesu byl brán standardní rozměr stánku 15 m^2 , pak tedy pronájem stánku za jeden měsíc bude ve výši 6 750 Kč, což je měsíční příjem (výnos) z pronájmu oceňovaného pozemku, a roční příjem (výnos) bude činit 81 000 Kč.

Při konečném výpočtu celkového roční příjmu z pronájmu stánku je však nutné ještě počítat s tzv. neobsazeností. Ne vždy se podaří prostory pro stánek pronajímat po celý rok, jelikož např. nájemce dá výpověď z nájmu a pokud vlastník co nejrychleji nenajde nového nájemce, prostory pro stánek jsou po nějaký čas nevyužívány, tudíž vlastníkově z nich neplyne žádný příjem. Termín neobsazenost v sobě zahrnuje právě toto riziko. Při oceňování nemovitostí se ve většině případech počítá s 80% obsazeností nemovitosti, tedy s 20% neobsazeností. V mém případě by především z počátku, než by se stánek uchytil, mohla být neobsazenost vyšší, proto stanovím hodnotu neobsazenosti na 40 %. Celkový příjem za rok pak bude snížen o 40 % znamenajících výši neobsazenosti.

Po započtení neobsazenosti bude celkový roční čistý příjem činit 48 600 Kč.

Výdaje na pozemek p.č.953/4, k.ú. Rochlice u Liberce

Jakákoli nemovitost podléhá dani a tak tomu bez výjimky je i v tomto případě. Oceňovaný pozemek podléhá roční dani z pozemku.

Pozemek p.č. 953/4 v k.ú. Rochlice u Liberce je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost. Podle Zákona č.338/1992 Sb., o dani z nemovitostí paragrafu 6 a odstavce 2 činí sazba daně trvalého travního porostu 0,25%. Pozemek má výměru 223 m². Pro výpočet daně z pozemku je nutné však znát i jeho cenu za m², která je stanovena zákonem. Zákon č.338/1992 odstavec 5 uvádí, že základem daně u trvalých travních porostů je cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m² ve vyhlášce Ministerstva zemědělství ČR č. 613/1992 Sb.

Zmíněná vyhláška Ministerstva zemědělství České republiky č.613/1992 Sb. byla od doby jejího nabytí účinnosti několikrát novelizována, kdy nejnovější novelizace je vyhláška č.287/2007 Sb. V příloze č.1 této vyhlášky je stanovena průměrná cena půdy za 1 m² v k.ú. Rochlice u Liberce na 2,43 Kč.

Daň z pozemku p.č. 953/4 v k.ú. Rochlice u Liberce se vypočítá následujícím způsobem:

$$223 * 2,43 * 0,0025 = 1,355 \quad (1)$$

Výsledná daň tedy činí 1,355 Kč, po zaokrouhlení na celé Kč nahoru bude daň z pozemku p.č. 953/4 v k.ú. Rochlice u Liberce ve výši 2 Kč.

Podle Zákona č.338/1992 Sb., o dani z nemovitosti se daň vyměřená maximálně do 30 Kč neplatí. Příjmy z oceňovaného pozemku tudíž nebudou sníženy o výdaje na daň z nemovitosti.

Oč však jistě budou příjmy z pozemku sníženy jsou náklady na údržbu. Není – li pozemek posekán alespoň jednou za rok, vlastníkově pozemku bude uložena pokuta.

Ovšem aby byl pozemek řádně udržovaný, budu počítat se čtyřmi až pěti sekáními trávy za rok. Na zaplacení této údržby vyčleníme částku 10 000 Kč za rok. Výdaj na údržbu pozemku p.č. 953/4 v k.ú. Rochlice u Liberce tedy ročně činí 10 000 Kč.

Druhým každoročním výdajem na oceňovaný pozemek bude částka, která bude ročně vynaložena na správu pozemku. Správa pozemku zahrnuje sjednávání nájemních smluv resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci, vybírání a vymáhání nájemného včetně případných nákladů na právní zastoupení a soudní poplatky, prohlídky pozemku apod. Na roční správu pozemku byla po konzultaci s odborníkem z praxe vyčleněna částka 5000 Kč, což je dalším každoročním výdajem na pozemek.

Je také třeba počítat s jednorázovými výdaji v prvním roce, na tzv. náklady na uvedení do provozu. Pro výpočet výnosové hodnoty je uvažován řádný stav nemovitosti, stav řádně udržovaný. Těmito náklady budou v mém případě, bereme – li v potaz zavedení stánku, náklady na přivedení inženýrských sítí přímo k pozemku p.č. 953/4 v k.ú. Rochlice u Liberce.

V ulici Dr. Milady Horákové, kde se oceňovaný pozemek nachází, jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě, tedy elektřina, vodovod, kanalizace a plynovod. Je – li uvažováno s postavením stánku na oceňovaném pozemku, jež kombinuje prodej novin, časopisů, tabáku a rychlého občerstvení, je nutné přivést k pozemku elektřinu, vodovod a případně kanalizaci. Maximální délka elektrického kabelu, vodovodního a případně kanalizačního potrubí byla stanovena na 15 m z důvodu dobrého dosahu inženýrských sítí z ulice Dr. Milady Horákové. Podle aktuální vyhlášky č.3/2008 Sb. přílohy č.5 a po konzultaci s odborníkem z praxe jsou náklady na zavedení jmenovaných inženýrských sítí následující:

Tabulka č.25: Náklady na zavedení inženýrských sítí k pozemku p.č. 953/4 v k.ú. Rochlice u Liberce

inženýrské sítě		Kč/m	Kč/15 m
elektrina	elektrický sloupek	6 900	6 900
	kabel 15 m	195	2 925
voda	profil potrubí DN 25 mm	355	5 325
kanalizace	profil potrubí DN 150 mm	1240	18 600
Celkové náklady na uvedení do provozu pozemku p.č. 953/4, k.ú. Rochlice u Liberce			33 750 Kč

Z tabulky č.25 je zřejmé, že celkové náklady na uvedení do provozu pozemku p.č.953/4 v k.ú. Rochlice u Liberce jsou ve výši 33 750 Kč. Poplatky za odběr sítí pak platí nájemce sám.

V souvislosti s inženýrskými sítěmi je třeba zmínit poslední každoroční náklad na oceňovaný pozemek, kterým je roční poplatek za správu elektrického sloupku na pozemku ve výši 500 Kč. Také o tento výdaj bude čistý příjem snížen.

Výpočet výnosové hodnoty pozemku p.č. 953/4, k.ú. Rochlice u Liberce

Nejprve je nutné vypočítat čistý zisk z oceňovaného pozemku, a to klasickým způsobem odečtení celkových čistých ročních výdajů od celkových čistých ročních příjmů. Celkové čisté roční příjmy a výdaje jsou shrnuty do tabulek č. 26 a č.27, pomocí nichž je pak určena výši celkového ročního čistého zisku (tabulka č.28). S existencí nákladů na uvedení do provozu v prvním roce, tedy v roce 2008, které se již v budoucnu opakovat nebudou, jsou čisté roční výdaje rozčleněny na rok 2008 a na roky následující.

Před vyčíslením celkových ročních čistých příjmů a výdajů je ovšem důležité zmínit další fakta.

Pozemek 953/4 v k.ú. Rochlice u Liberce byl dne 24.dubna 2008 prodán ve veřejné dražbě. Je možno předpokládat, že případný proces zavedení inženýrských sítí a hledání

vhodného nájemce stánku bude trvat nejdéle do konce června roku 2008. Tudíž v roce 2008 budou počítáno čisté příjmy a čisté výdaje pouze za šest kalendářních měsíců (od července 2008 včetně do prosince 2008 včetně), samozřejmě se započtením jednorázových nákladů na uvedení do provozu.

Tabulka č.26: Čisté roční příjmy z pozemku p.č. 953/4, k.ú. Rochlice u Liberce

Čisté příjmy (Kč/rok)	Kč	neobsazenost
nájemné za stánek	81 000	
po započtení neobsazenosti	48 600	0,4

Tabulka č.27: Čisté roční výdaje z pozemku p.č. 953/4, k.ú. Rochlice u Liberce

čisté výdaje (Kč/rok)	rok 2008	následující roky
elektřina	9 825	500
vodovod	5 325	
kanalizace	18 600	
správa	2 500	5 000
údržba (sekání)	5 000	10 000
celkem (Kč/rok)	41 250	15 500

Tabulka č.28: Čistý zisk z pozemku p.č. 953/4, k.ú. Rochlice u Liberce

	rok 2008	následující roky
čistý zisk (Kč/rok)	7 350	33 100

Pro stanovení výnosové hodnoty je potřeba nejprve určit „míru kapitalizace“ tohoto ročního čistého zisku, jinými slovy výnos, který vlastník vyžaduje. Pro určení míry kapitalizace se vychází za prvé z aktuální dlouhodobé bezrizikového výnosu státních dluhopisů České republiky (ukazatel PRIBOR), který činí 4,27 (k 30.4. 2008). Za druhé se vychází také z velikosti očekávané míry inflace stanovenou, která je Českou národní bankou na rok 2009 stanovena ve výši 2,4 %. V neposlední řadě je třeba zahrnout zisk vlastníka pozemku vyjádřeného v procentech, který s ohledem na případné nízké výnosy

z úroků peněz uložených v bance (namísto investování formou koupě pozemku) a se započítáním rizika z neplacení nájmu stanovím na 2 %.

Míra kapitalizace je pak součtem hodnoty bezrizikového výnosu státních dluhopisů České republiky, hodnoty očekávané míry inflace (v procentech) a procentuální výše zisku vlastníka, součet dělíme stem, tedy:

$$\frac{4,27 + 2,4 + 2}{100} = 0,0867 \quad (2)$$

Kapitalizační míra je 0,0867.

Je – li stanovena kapitalizační míra, lze vypočítat výnosovou hodnotu pozemku p.č. 953/4 v k.ú. Rochlice u Liberce. Pro výpočet je použit následující vzorec, který vychází ze skutečnosti, že vlastník oceňovaného pozemku uvedl pozemek do řádného stavu do konce června 2008 a našel vhodného nájemníka stánku, se kterým sepsal nájemní smlouvu, jež nabyla účinnosti od 1.července 2008.

$$\text{Výnosová hodnota pozemku} = \frac{\check{Z}_{2008}}{(1 + K_m)^{6/12}} + \frac{\check{Z}_{\text{následující roky}}}{(1 + K_m)^{6/12} * K_m} \quad (3)$$

kde značí dále:

\check{Z}_{2008}	celkový čistý zisk za rok 2008
$\check{Z}_{\text{následující roky}}$	čistý zisk roky následující
K_m	kapitalizační míra

Jsou – li dosazeny příslušné hodnoty do vzorce (3) , vychází následující výnosová hodnota oceňovaného pozemku:

$$\text{Výnosová hodnota pozemku} = \frac{7\,350}{(1 + 0,0876)^{6/12}} + \frac{33\,100}{(1 + 0,0876)^{6/12} * 0,0876} = 373\,280,83 \quad (4)$$

Výnosová hodnota pozemku je 373 000,-Kč
(zaokrouhleno na celé desetitisíce korun českých)

3.3.7 SHRNUTÍ

Součástí každého znaleckého posudku je shrnutí zjištěných cen, v tomto případě, třemi metodami oceňování nemovitostí a určení metody, která nejlépe odráží situaci na trhu a která nejlépe vystihuje cenu obvyklou, za jež by byla nemovitosti obchodovatelná na trhu.

Na základě aplikace tří metod oceňování pozemku p.č. 953/4 v k.ú. Rochlice u Liberce byly vypočítány tyto hodnoty:

Tabulka č. 29: Ceny pozemku p.č. 953/4, k.ú. Rochlice u Liberce vypočítané třemi metodami oceňování nemovitostí

Ocenění dle oceňovacího předpisu	16 060 Kč
Ocenění porovnávací metodou	45 000 Kč
Ocenění výnosovou metodou	373 000 Kč

Vyhlášková metoda není schopná dokonale zohlednit praktickou využitelnost pozemků a jejich možnou realizovatelnost na trhu (bližší vysvětlení a zdůvodnění ve čtvrté kapitole mé diplomové práce). Porovnávací metoda v tomto případě také není

směrodatným měřítkem obvyklé ceny pozemku p.č. 953/4 v k.ú. Rochlice u Liberce; na tak výhodnou polohu blízko centra města je pozemek z hlediska znalce nedoceněný. Proto jako ukazatel ceny obvyklé po konzultaci s Ing. Martinou Kočárkovou, odbornou asistentkou znaleckého ústavu 1. Znalecká a.s., byla zvolena za věrohodný ukazatel tržní hodnoty cena vzešlou z výnosové metody oceňování pozemku.

Cena obvyklá pozemku p.č. 953/4,

k.ú. Rochlice u Liberce

373 000,- Kč

3.3.8 IDENTIFIKACE A AUTORIZACE ZHOTOVITELE

Na poslední straně písemného posudku znalec připojí znaleckou doložku, která obsahuje označení v seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky a číslo položky, pod kterou je úkon popsán.

3.3.9 PŘÍLOHY POSUDKU

Přílohou posudku bývá zpravidla kopie výpisu z katastru nemovitostí oceňované nemovitosti, kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti, její fotodokumentace a mapa, případně geometrický plán oceňované nemovitosti, jestliže byl nově vyměřen, apod. V našem případě se veškeré materiály vztahují k pozemku p.č. 953/4 v k.ú. Rochlice u Liberce.

Vyjmenované přílohy znaleckého posudku jsou i přílohou této diplomové práce.

4 NÁVRH OPATŘENÍ PRO ZEFEKTIVNĚNÍ OCEŇOVÁNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Z předchozí kapitoly je zřejmé, že výsledné ceny pozemku p.č. 953/4 v k.ú. Rochlice u Liberce oceňovaného třemi metodami oceňování nemovitostí jsou diametrálně rozdílné, lidově řečeno co oceňovací metoda, to jiná výše ceny pozemku.

Hodnota pozemku byla určena výnosovou metodou oceňování nemovitostí (důvody již byly napsány v kapitole č. 3.3.7), jež nejlépe odráží tržní cenu tohoto pozemku. Ocenění porovnávací metodou také bývá často směrodatné pro určení ceny pozemku, ale v tomto případě srovnatelná cena dostatečně nedorážela tržní hodnotu daného pozemku (vysvětlení také podáno již dříve v kapitole č. 3.3.7). Cena pozemku, která však nejhůře odráží ceny pozemků na trhu, je ta, jež vzešla z metody oceňování pozemku dle cenového předpisu.

Oceňování pozemku pro tuto diplomovou práci však není zdaleka jediným případem, kdy se výsledné ceny pozemků více či méně liší podle toho, jakou metodu oceňování znalec použije. Je pravidlem, že právě metoda oceňování dle cenového předpisu se nejvíc liší od tržních cen nemovitostí (ať se jedná o pozemek, rodinný dům, komerční objekt apod.), a to z následujících důvodů.

Zákon č. 151/1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů a nejnovější vyhláška č. 3/2008 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů je jednoduše řečeno zastaralá. Novelizace výše jmenované vyhlášky, která aktualizuje ceny nemovitostí, nejsou vypracovávány stejným tempem, jakým se ubírají ceny nemovitostí na trhu. Nejenom tento případ ukazuje fakt, že vyhláška sice sleduje skutečné prodejní ceny – minimálně se o to snaží – ale než vyhláška vstoupí v platnost, ceny nemovitostí uvedených ve vyhlášce už tržním cenám neodpovídají.

Ocenění nemovitosti dle cenového předpisu je vyžadováno např. pro určení výše daně z nemovitostí či daně z převodu nemovitostí, kdy je výše daně vyměřena z ceny nemovitosti zjištěné dle cenového předpisu.

Jako konkrétní příklad zde bude sloužit pozemek p.č. 953/4 v k.ú. Rochlice u Liberce, který byl v předchozí části diplomové práce oceněn třemi různými metodami. Daň z převodu nemovitosti činí 3 %. Je logické, že (nejen) daň z převodu nemovitostí by měla být vyměřena z tržní ceny nemovitosti, jelikož ta odráží její skutečnou cenu. Oproti tomu cena zjištěná dle cenového předpisu je cenou pouze papírovou. Pro připomenutí: cena pozemku dle cenového předpisu je 16 060 Kč, kdežto tržní hodnota, tedy cena obvyklá je 373 000 Kč. Výše daně z převodu nemovitostí, vypočítaná dle vyhláškové ceny pozemku, je 482 Kč; výše daně z převodu nemovitostí, jež by byla vyměřena dle tržní ceny pozemku, by činila 11 190 Kč. Tento rozdíl je markantní.

Pro daňové účely by bylo vhodné používat metodiku oceňování nemovitostí, kterou vyvíjejí banky pro hypoteční a jiné úvěry (např. Česká spořitelna). Tato metodika je založena na intenzivním sledování změn cen nemovitostí, za které jsou nemovitosti na trhu obchodovány. Specializovaní pracovníci bank také zdokonalují software na oceňování nemovitostí, který nejlépe zohledňuje změny na trhu s nemovitostmi. Vývoj této metodiky, případně softwaru je velmi náročný, jelikož se ceny nemovitostí mění leckdy i ze dne na den. Prozatím tento způsob oceňování funguje nejlépe pro rodinné domy, jelikož si lidé nejčastěji berou úvěr na koupi rodinného domu, tudíž je přesné ocenění domu pro banky prioritou.

Jak již bylo dříve uvedeno, pozemek p.č. 953/4, v k.ú. Rochlice u Liberce byl prodán v dražbě dne 24.dubna 2008. Koupě nemovitosti v dražbě představuje hned dvě základní výjimky. Za prvé, daň z převodu nemovitostí je placena z výsledné částky, za kterou byla nemovitost vydražena, a ne z ceny zjištěné dle cenového předpisu. Za druhé daň z převodu nemovitostí v případě dražby neplatí prodávající, nýbrž kupující. Důvodem je skutečnost, že prodávající nemůže zaručit konečnou výši ceny nemovitosti, tudíž není předem seznámen s výší daně z převodu nemovitostí, kdežto kupující je ten, kdo v případě dražby svými příhozy určuje výslednou cenu nemovitosti, tedy i výši daně z převodu

nemovitostí. Z prvního důvodu by se mohlo zdát, že je cena, za kterou byla nemovitosti vydražena, cenou tržní a tudíž je daň z převodu nemovitostí logicky vyměřena z její tržní ceny. Dražba nemovitostí však v sobě leckdy skrývá faktory, které zkreslují tržní resp. obvyklou cenu nemovitosti. Příkladem může být osobní zájem více kupujících, jež se dražby konkrétní nemovitosti účastní, kteří jsou schopni uměle vyhnat cenu nemovitosti do často i neuvěřitelné výše. To byly jen okrajově zmíněny dražby nemovitostí a jejich následky na výši daně z nemovitostí. Z napsaného vyplývá, že je pro daňové účely stále vhodnější použít metodiku oceňování nemovitostí, jež vyvíjejí banky, než oceňování dle cenového předpisu či zvláštní případ dražeb.

Dalším problémem oceňování nemovitostí dle cenového předpisu je podhodnocování některých katastrálních území. Vyhláška bere v potaz katastrální území malé obce, které přímo sousedí s katastrálním územím např. statutárního města – pro zřejmou demonstraci bude použito město statutární město Liberec. Současná vyhláška mnohem lépe oceňuje nemovitosti v katastrálním území obce Stráž nad Nisou, jakožto katastrální území obce sousedící s katastrálním územím Statutárního města. Kdežto nemovitosti např. v obci Chrástava jsou dle vyhlášky nedoceněné, jelikož tato obec přímo nesousedí s katastrálním územím statutárního města Liberce (ani žádným jiným statutárním městem), a tedy patří do nejhůře hodnocené kategorie „ostatní obce“. Z výše napsaného vyplývá, že vyhláška č. 3/2008 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku diskriminuje obce nacházející se v dobrém dojezdu z velkého města a degraduje tuto jinak výhodně umístěnou a zajímavou obec na samotu u lesa.

Aby oceňování nemovitostí dle cenového předpisu plnilo svoji dosavadní funkci, je nutné, aby se vyhláška č.3/2008 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., odvíjela od aktuálních tržních cen nemovitostí. Měla by sledovat ceny na trhu nemovitostí, akceptovat změny tržních cen nemovitostí a být vůči těmto cenám flexibilní. Dosáhnout tohoto cíle je v podmínkách české ekonomiky obtížné. Řešením problému by mohla být tzv. nahlašovací povinnost, jež by pro každé katastrální pracoviště obce znamenala nutnost shromažďovat informace o změnách tržních cen nemovitostí ve své obci a operativně tyto informace nahlásit příslušnému správnímu orgánu, tedy Ministerstvu

financí České republiky, které vydává novelizace (bohužel v době jejich vstupu v platnost jsou již zastaralé) o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Shromážděné informace by měly být co nejrychleji zpracovávány do komplexního systému cen nemovitostí, které jsou podkladem pro tvorbu vyhlášky. Poté by se mělo apelovat na okamžité schválení aktualizované vyhlášky o oceňování majetku. Vývoj takového systému databáze aktuálních cen nemovitostí by byl složitý proces, ale jistě by to byla vítaná novinka ve světě oceňování nemovitostí.

Na obdobném principu avšak v menším měřítku funguje výše jmenovaný „systém“ v hlavním městě Praha, kde se sledují aktuální ceny zatím jenom pozemků a vzniká tzv. cenová mapa pozemků. Na internetových stránkách hlavního města Prahy je cenové mapa pozemků¹, jež informuje o tom, za jakou částku byl konkrétní pozemek naposledy prodán a kdy k prodeji došlo. Je tomu tak díky spolupráci pracovníků z Magistrátu hlavního města Prahy s některými realitními kanceláři, které poskytují pracovníkům magistrátu informace o každém prodeji pozemku jejich prostřednictvím. Dále specializovaní pracovníci Magistrátu sami intenzivně sledují prodeje pozemků na území hlavního města Prahy. Tato cenová mapa je oceňovací vyhláškou platnou na území hlavního města Prahy, avšak uvedené ocenění nijak neomezuje, ani neurčuje výši ceny pozemků, kterou si mezi sebou smluvně dohodnou kupující a prodávající. Záměrem cenové mapy, která je každý rok doplňována a aktualizována, je zpřesnit oceňování pozemků a poskytnout přehled o trhu s pozemky a jeho současných trendech v regionu.

¹⁾ Zdroj: <http://magistrat.praha-mesto.cz/Mapy/Mapy/Cenove-mapy>

Další internetovou stránkou, jež také mapuje zatím pouze ceny pozemků, je www.cenovemapy.cz. Nezaměřuje se ovšem pouze na ceny pozemků v hlavním městě Praha, ale zahrnuje cenové mapy měst, které mají své cenové mapy pozemků uvedeny ve vyhlášce o oceňování majetku. Na této internetové stránce lze nalézt aktuální cenové mapy mj. města Olomouce, Ostravy a Karviné. Jiná města, kterými jsou například Brno, Zlín, Horoměřice či Prostějov, mají na internetové stránce také umístěné cenové mapy pozemků, jenž jsou ale staršího data (z roku 2007 a starší).

Metoda oceňování nemovitostí dle cenového předpisu, resp. dle nejnovější vyhlášky č. 3/2008 provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, má přece jen své opodstatnění. Účel použití vyhlášky je v tuto chvíli archivační, resp. archivace informací o cenách nemovitostí, jenž byly v minulosti platné a za jenž byly nemovitosti obchodovatelné na trhu. Obzvlášť v kauzách restitucí nemovitostí by měly být vyhláškové ceny nemovitostí, které byly v minulosti platné, výchozím měřítkem určení cen nemovitostí, které jsou vráceny či finančně nahrazovány soukromým subjektům či např. církvím. V posledních dnech je právě řešena kauza, ve které je vrácen či finančně nahrazován majetek církvím; majetek je však oceněn tržně nikoli restitučně podle platných vyhlášek.

„Všechny restituce, které začaly v roce 1991, totiž vycházejí z tabulkových cen, které jsou podloženy znaleckými posudky. Zákon, který máme k dispozici, dokazuje, že těch 83 miliard je vypočteno v podobě tržní, a to je nerestituční," domnívá se poslanec Vlastimil Tlustý.“¹

„Jednal jsem se třemi soudními znalci, kteří mě upozornili, že kdyby kdokoli z nich ty čtyři stránky (*pozn.: doplnění znaleckých posudků*) orazítkoval a podepsal, tak by za to dostal dvanáct. Ne tisíc, ale let," vysvětlil v diskusním pořadu České televize Otázky Václava Moravce poslanec Tlustý.“¹

¹⁾ Zdroj: internetového zpravodajství www.idnes.cz ze dne 4. května 2008

Historické ceny nemovitostí, které jsou shromažďovány v příslušných vyhláškách o oceňování majetku nejsou cennými informacemi pouze pro restituční účely, ale ve znalecké praxi leckdy nastanou i situace, kdy znalec musí vypracovat posudek na ocenění majetku zpětně k datu např. před deseti lety, dvaceti lety. Nepracuje – li znalec v daném oboru tak dlouhou dobu, aby mohl vycházet z cen nemovitostí daných let ze své databáze, jsou vyhlášky minulých let o oceňování majetku znalci velmi nápomocny.

5 ZÁVĚR

Určení ceny majetku je nezbytnou součástí každého trhu, je přece důležité znát cenu majetku, ať se z pohledu jedince jedná o majetek k prodeji či je uvažováno o jeho budoucí koupi. Prostředkem k určení ceny majetku jsou různé metody jeho oceňování.

V diplomové práci byly aplikovány tři odlišné metody oceňování nemovitostí na pozemku p.č. 953/4 v k.ú. Rochlice u Liberce. První metodou byl pozemek oceněn podle platných cen a pravidel cenového předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů a vyhláška č. 3/2008 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Touto „vyhláškovou“ metodou byl pozemek oceněn na pouhých 16 060 Kč. Tak nízká částka však ani zdaleka neodpovídá tržní ceně, kterou daný pozemek má.

Druhá použitá metoda byla tzv. porovnávací metoda oceňování nemovitostí. Tato metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětu nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu; cena srovnatelné nemovitosti se pak dále upraví o charakteristiky, ve kterých se od oceňované nemovitosti liší (např. lokalita, budoucí využití atd.). Bývá to metoda v mnoha případech směrodatná, resp. určují cenu nemovitosti. V případě pozemku v Rochlici u Liberce však ani tato cena nebyla stanovena jako cena obvyklá, tedy cena na úrovni tržní hodnoty, jelikož na tak výhodnou polohu blízko centra města Liberce je pozemek z hlediska znalce nedoceněný. Porovnávací metodou byla cena pozemku určena ve výši 45 000 Kč.

Poslední metoda, kterou byl pozemek v Rochlici u Liberce oceněn, je metoda výnosová. Jde o ocenění užitku plynoucího z vlastnictví nemovitosti ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem/pronajímatelem. Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti. Oceněním pozemku výnosovou metodou cena pozemku lidově řečeno vyšplhala na 373 000 Kč, která byla určena jako ukazatel ceny obvyklé, resp. tržní hodnoty oceňovaného pozemku.

Ocenění pozemku výše jmenovanými třemi metodami jasně demonstrovalo leckdy i markantní rozdíly ve výsledných cenách daného pozemku. Srovnatelná i výnosová metoda ocenění pozemku jsou z obliga, jelikož každá svým způsobem odráží tržní hodnotu pozemku. Srovnatelná cena je tvořena z cen nemovitostí, které jsou v současnosti na trhu obchodovatelné, avšak dostatečně tržní hodnotu neodráží. Výnosová metoda je také tvořena z tržních hodnot nemovitostí, ale v tomto případě je daleko přesnější než cena srovnatelná. Nejvíce „pokulhává“ cena zjištěná dle cenového předpisu, která zdaleka nevystihuje tržní hodnotu, resp. cenu obvyklou. Důvodem je začarovaný kruh zastaralosti cenových předpisů, které jsou sice pravidelně novelizovány, avšak než daná novelizace vstoupí v platnost, tržní ceny nemovitostí jsou ve většině případů podstatně vyšší. Z čehož vyplývá, že způsob oceňování majetku dle cenového předpisu není dostačující ani vyhovující.

Pro daňové účely je však metoda oceňování dle cenového předpisu vyžadována. Daň z nemovitostí (z převodu nemovitostí apod.) je tedy vyměřována z jakési fiktivní ceny nemovitosti, která je velmi vzdálená ceně skutečné, tedy ceně obvyklé. Tento problém by se do budoucna mohl řešit dvěma způsoby. První zcela logické řešení je povinnost vyměřovat daň z tržní hodnoty nemovitosti. Jako druhé řešení se nabízí využití metodiky a ve spojitosti s ní vyvíjeného softwaru, kterou používají některé banky v České republice pro hypoteční a jiné úvěry. Tato metodika, jež je v souladu s cenovými předpisy, je založena na intenzivním sledování změn cen nemovitostí, za které jsou nemovitosti na trhu obchodovány a tudíž odráží současné prostředí na trhu s nemovitostmi. Daň vyměřená z ceny, která by byla touto metodikou určena, by byla odpovídající cenám nemovitostí na trhu.

S ohledem na výše jmenované skutečnosti by se mohlo zdát, že oceňování dle cenového předpisu zbytečné a nijak nevypovídající. Zákonu č. 151/1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů a jeho prováděcím vyhláškám, jež jsou pravidelně aktualizovány, ovšem nelze upřít nezanedbatelný význam, který možná zákonodárci původně ani neměli v úmyslu. Neustálé a přesné určování cen uvedených v mnoha verzích novelizací prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku mají v průběhu let neopomenutelný dokumentární význam. Porovnávací metodou oceňování nemovitostí lze

jen stěží určit hodnotu majetku, kterou měl před pěti, deseti lety. Účel použití cenového předpisu je pouze archivační a z tohoto jediného důvodu je prozatím přínosné, aby byl cenový předpis dále se zpožděním „aktualizován“ a znalci využíván.

POUŽITÉ ZDROJE

- [1] BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 6. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-7204-332-3
- [2] BRADÁČ, A. a KLEDUS, M. a KREJČÍŘ, P. *Úvod do soudního znaleství*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-7204-365-X
- [3] BRADÁČ, A. a KREJČÍŘ, P. a SCHOLZOVÁ, V. *Úřední oceňování majetku 2007*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2007. ISBN 978-80-7204-490-0
- [4] ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: Ceduk, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [5] ZAZVONIL, Z. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- [6] ZAZVONIL, Z. *Výnosová hodnota nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Ceduk, ISBN 80-902109-3-7
- [7] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [8] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č.344/92 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- [9] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- [10] Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a jiných právních vztahů, ve znění pozdějších předpisů

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.1: Definice základních pojmů	8 stran
Příloha č.2: Podklady pro ocenění nemovitostí	1 strana
Příloha č.3: Popis ohledání nemovitosti	1 strana
Příloha č.4: Osnova ocenění porovnávací metodou oceňování nemovitosti	2 strany
Příloha č.5: Osnova ocenění výnosovým způsobem oceňování nemovitosti	2 strany
Příloha č.6: Kopie výpisu z katastru nemovitostí ze dne 21.2. 2008	1 strana
Příloha č.7: Kopie katastrální mapy	1 strana
Příloha č.8: Fotodokumentace, mapa.....	2 strany
Příloha č.9: Geometrický plán č. 1697-247/2007	2 strany